

## 2061

**UCHWAŁA Nr VIII/71/11  
RADY GMINY ALEKSANDRÓW KUJAWSKI  
z dnia 6 lipca 2011 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591, ze zm.)<sup>1</sup> oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 ze zm.)<sup>2</sup> oraz uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr VII/72/07 Rady Gminy Aleksandrów Kujawski z dnia 6 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski zmienionej uchwałą rady Gminy Aleksandrów Kujawski Nr XXX/430/10 z dnia 31 marca 2010 r., Rada Gminy uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Postanowienia ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski uchwalonego uchwałą Nr XIX/129/2000 z dnia 14 kwietnia 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, zwanym dalej planem miejscowym, określony w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu.

2. Integralną częścią uchwały jak w ust. 1 jest:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:2000 z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w skali 1:10000;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należało do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2.1. Ustalenie przeznaczenia oraz zasad zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenu następuje w oparciu o:

- 1) oznaczenia ogólne określone zostały w rozdziale I;
- 2) oznaczenia graficzne planu, określone w rozdziale II uchwały i na rysunku planu;
- 3) ustalenia ogólne planu miejscowego określone w rozdziałach III do V uchwały;
- 4) przepisy końcowe określone rozdziale VI.

2. ustalenia tekstowe planu zapisane są w układzie:

- 1) ustaleń ogólnych obowiązujących na całym obszarze planu;

2) ustaleń szczegółowych dla każdego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi terenu o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczonego symbolem liczbowo- literowym na rysunku planu;

3. ustalenia ogólne planu zapisane są w następującej formie:

- 1) przeznaczenie terenu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i budowy infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Ustalenia szczegółowe zapisane są w formie wynikającej ze specyfiki poszczególnych terenów.

5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne, mogą podlegać uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu zwiększając lub zmniejszając teren sąsiedni o maksymalną powierzchnię do 10% na powiększenie terenu lub zmniejszenie.

6. Stawki procentowe o których mowa w ust. 3 pkt. 12 zostały określone w ustaleniach końcowych rozdział VI, § 49 niniejszej uchwały.

§ 3.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć przystosowanie istniejących obiektów, infrastruktury i urządzeń technicznych do funkcji określonej planem, z wyłączeniem przebudowy, rozbudowy, nadbudowy;
- 2) budynkach mieszkalnych jednorodzinnych – należy przez to rozumieć budynki w rozumieniu przepisu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.), które mogą posiadać lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) dachu płaskim lub niskim - należy przez to rozumieć dach o jednej, lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 15°; jako dach z pustką powietrzną lub stropodach;
- 4) dachu średnio wysokim- należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 30°;
- 5) dachu wysokim- należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 35° do 45°;
- 6) harmonijnym charakterze zabudowy - należy przez to rozumieć wymóg realizacji obiektów o podobnych walorach architektonicznych charakteryzujących się podobnymi parametrami (np. proporcje, gabaryty obiektu, rodzaj dachu, rodzaj i kolorystyka materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego);
- 7) linie rozgraniczające stałe- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu określone jako stałe;
- 8) linie rozgraniczające orientacyjne - należy przez to rozumieć tereny o różnym przeznaczeniu określone jako orientacyjne, które podlegają uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu zwiększając lub zmniejszając teren sąsiedni o maksymalną powierzchnię do 10% na powiększenie terenu lub jego zmniejszenie.
- 9) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć teoretyczną granicę wyznaczoną na określonym terenie i przedstawioną na rysunku planu znakiem graficznym,
- 10) obszarze oddziaływania obiektu - należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu lub urządzenia budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zagospodarowaniu tego terenu zgodnie z definicją zawartą art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2006 r. Nr 156, 1118 z późn. zm.);
- 11) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 ust. 1;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię terenu pokrytą roślinnością, stanowiącą powierzchnię zieleni naturalnej lub urządzonej w formie zieleni trawiastej, niskiej i wysokiej;
- 13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub funkcję podstawową, które jest głównym przeznaczeniem i powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tj wskazywać ponad 50% powierzchni terenu zajętego pod tę funkcję, jeżeli są jeszcze inne przeznaczenia to są oznaczone symbolami według legendy planu;
- 14) przeznaczeniu dopuszczonym – należy przez to rozumieć przeznaczenie lub funkcja, które może uzupełniać przeznaczenie podstawowe na danym terenie, nie przekraczając 30% powierzchni brutto terenu objętego liniami rozgraniczającymi; może być przeznaczeniem towarzyszącym przeznaczeniu podstawowemu, które wynika z przepisów prawa budowlanego określonym w definicjach form zabudowy;
- 15) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w danej chwili przepisy prawne (ustawy i rozporządzenia), zwane również przepisami szczególnymi regulujące zasady działań inwestycyjnych na danym terenie;
- 16) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 17) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń wydzieloną z obszaru objętego niniejszym planem liniami rozgraniczającymi;
- 18) teren zamknięty – o którym mowa w art. 2 pkt 9 ustawy z dn. 17 maja 1989 r. –Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U. z 2000 r. Nr 100 z późn. zmianami), wyłączony z ustaleń niniejszego planu miejscowego; o którym mowa w art. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 19) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Aleksandrowie Kujawskim
- 20) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalność zdefiniowaną w odrębnych przepisach szczególnych, obejmująca wyłącznie takie usługi, które nie powodują oddziaływania w formie zjawisk fizycznych dla otaczającego środowiska –zwłaszcza w formie hałasu, wibracji, zanieczyszczenia powietrza - odór i wód itp., według norm określonych odrębnymi przepisami w tym np. z zakresu ochrony środowiska, inspekcji sanitarnej, jeżeli nie są zaliczone do mogących potencjalnie pogorszyć stan środowiska
- 21) usługach uciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć uciążliwość wywołaną działalnością gospodarczą, która nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwości oddziaływania, chyba że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczą taką możliwość i jeżeli są zaliczone do mogących potencjalnie pogorszyć stan środowiska;
- 22) wskaźnika powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 23) zabudowa rezydencjalna – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bez funkcji usługowej,

- na terenie działek o powierzchni wielkości powyżej 2500 m<sup>2</sup>, usytuowanych w terenach o zróżnicowanej konfiguracji terenu, z których wynika ustalona wielkość powierzchni działki i jej kształt;
- 24) zieleni urządzona - należy przez to rozumieć zieleni zróżnicowaną gatunkowo zieleni wysoka lub niską ukształtowaną funkcjonalnie i estetycznie wg projektu zieleni z dopuszczeniem elementów małej architektury stworzonej jako przestrzeń publiczna dla wypoczynku ludności;
- 25) zieleni naturalna - należy przez to rozumieć stan w którym istnieje naturalny krajobraz z zielenią istniejącą na gruncie lub środowisku przyrodniczym, lub siedlisko przyrodnicze wraz z występującymi w nich roślinami i pojedynczymi drzewami oraz uprawy rolnicze zaspakajające potrzeby człowieka.

## **Rozdział 2** **Oznaczenia graficzne**

§ 4.1. Rysunku planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego ustaleniami planu,
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o charakterze stałym,
- 3) linie zabudowy maksymalne nieprzekraczalne, co oznacza, że lico budynku nie może przekroczyć tej linii w kierunku drogi, lub innych elementów terenu,
- 4) linie zabudowy obowiązujące,
- 5) linie rozgraniczenia wewnętrznego podziału terenu o różnym przeznaczeniu o charakterze wynikającym ze sposobu użytkowania gruntu,
- 6) granice i obszar oddziaływania obiektu, lub urządzenia technicznego w tym linii napowietrznej SN 15kV,
- 7) symboli określających przeznaczenie terenów oznaczonych odpowiednio numerem i symbolem wyróżniającym je spośród innych terenów,
- 8) wymiarowanie szerokości dróg.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą wyodrębnia się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, które oznaczają przeznaczenie terenu:

- 1) U/AK/ZP - tereny zabudowy usługowo-administracyjnej i kultury z zielenią towarzyszącą;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 4) MNr - tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej;
- 5) R/MN.. - tereny upraw rolnych i zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) U/P/MN- tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej, produkcyjnej nieuciążliwej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) U/MN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) ZI - tereny zieleni naturalnej,

- 9) ZP - teren zieleni parkowej urządzonej;
- 10) ZP/US - tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem urządzeń sportowych z zakazem zabudowy kubaturowej;
- 11) ZP/MN- tereny zieleni naturalnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12) ZP/U/MN- tereny zieleni naturalnej i urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 13) ZP/MNr- tereny zieleni naturalnej i urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej,
- 14) Ws- tereny zbiornika wodnego z wodą zbierającą nadmiar wód w glebie i wody opadowe,
- 15) Ls - las,
- 16) W - tereny wód: rowy melioracyjne i rowy woda okresową,
- 17) KD... - tereny komunikacyjne ustalone niniejszym planem, jak:
  - a) KDL - drogi publiczne w klasie lokalnej zbiorczej,
  - b) KDD - drogi publiczne w klasie dojazdowej,
  - c) KDd - drogi pieszo-jezdne, publiczne,
  - d) KDW - drogi wewnętrzne niepubliczne,
  - e) KDWx - drogi pieszo-jezdne niepubliczne,
  - f) KSr - publiczna ścieżka rowerowa.

3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu wynikające z przepisów odrębnych, które winny zostać uwzględnione w ustaleniach planu, jak:

- 1) obszar oddziaływania obiektu - istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN -15kV, jako pas terenu o szerokości minimum 6,5 m licząc od osi linii w obie strony, na rysunku planu oznaczona „szrafem linii ukośnych”;
- 2) terenu o dużych spadkach powyżej 5%, (wyznaczony na podstawie dokumentacji, ekofizjograficznej obszaru miejscowości Łazieniec) - wymagający wykonania wstępnych badań geologicznych gruntu przed podjęciem działań projektowych realizacji obiektów kubaturowych, na rysunku planu oznaczony „szrafem w kratkę”.

4. Oznaczenia na rysunku planu niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 3** **Ogólne ustalenia planu**

§ 5.1. Ustalenia ogólne planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Przeznaczenie terenów:

- 1) dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ustala się jego przeznaczenie określone w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dla terenów przeznaczonych dla więcej niż jednej funkcji ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczone (funkcję dopuszczalną) lub uzupełniające;
- 3) przeznaczenie terenu ustala się na rysunku planu symbolem numerowym i literowym wyróżniającym go spośród innych terenów.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) wymóg wydzielenia geodezyjnego kolejno terenów wydodrębnionych według rysunku planu, w następującej kolejności: tereny dróg lokalnych zbiorczych (poszerzenia i rozbudowa), ulic dojazdowych, budowy urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia, a następnie podziały pozostałych terenów według potrzeb właścicieli nieruchomości, lub według planów scalenia nieruchomości,
- 2) nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa i produkcyjna, winna wprowadzać harmonię i ład przestrzenny bez zakłóceń kompozycyjno – wizualnych w odniesieniu do zabudowy i zainwestowania terenów sąsiednich,
- 3) nowy podział terenu na działki budowlane winien być zgodny z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla wydodrębnionych terenów w tekście lub załączniku graficznym;
- 4) dla budynków mieszkalnych projektować kształt dachów jako średnio - wysokie lub wysokie, dwu lub wielospadowe z pokryciem dachówka ceramiczną lub blacho-dachówką;
- 5) dla budynków usługowych lub produkcyjno-usługowych ustala się dachy niskie lub stropodachy, średnio wysokie dwuspadowe, lub jednospadowe, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) obowiązuje zakaz budowy nowych obiektów w granicy działek budowlanych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) w obrębie jednej działki zabudowa powinna posiadać harmonijny charakter zabudowy i nawiązywać do siebie architektonicznie i kolorystycznie:
  - a) w obrębie jednej działki na budynkach garażowych i gospodarczych dopuszcza się dachy średnio wysokie lub płaskie o rodzaju pokrycia jak dach budynku mieszkalnego;
  - b) na budynkach usługowych dopuszcza się dachy jak na budynkach usługowo-produkcyjnych;
- 8) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się zakaz budowy tuneli foliowych i szklarni, w wyjątkiem niewielkich obiektów o powierzchni do 10,0 m<sup>2</sup>;
- 9) na poszczególnych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury ogrodowej oraz terenowych urządzeń rekreacji (baseny, oczka wodne);
- 10) na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację: placów postojowych lub miejsca parkingowe, szczególne dla działek z funkcją usługową lub produkcyjną w ilości miejsc ustalonych dla określonych funkcji wskazanych w ustaleniach dla układu komunikacji drogowej – rozdział V niniejszej uchwały,
- 11) na działkach o powierzchni powyżej 0,200 ha dopuszcza się budowę stawów rekreacyjnych zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne;
- 12) obowiązuje zakaz budowy ogrodzeń działek od dróg i ulic publicznych, o powierzchni pełnej

o wysokości powyżej 2,0 m oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) obowiązuje utrzymanie i ochrona istniejących na obszarze planu zbiorników wodnych retencyjnych, rowów melioracyjnych na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) teren biologicznie czynny, czyli minimalne powierzchnie, które należy pozostawić jako ekologicznie czynne, niezabudowane i nieutwardzone należy projektować o wielkości – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi do poszczególnych terenów wydodrębnionych liniami rozgraniczającymi, które określone zostały w procentach w stosunku do całości terenu nawet dla najmniejszej działki budowlanej:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej i mieszkaniowej jednorodzinnej – ustala się zachowanie terenu biologicznie czynnego o wielkości minimum 50%,
  - b) natomiast w terenach o innych funkcjach, dopuszczonych do realizacji w obszarze niniejszego planu, zachować minimum 25% terenu w stanie biologicznie czynnym;
  - c) na terenach usług administracji publicznej dopuszcza się zachować minimum 10% terenu w stanie biologicznie czynnym;
- 3) dla ochrony powietrza i powierzchni ziemi ustalono, że dla wszystkich obiektów na terenach niniejszego planu, a wymagających ogrzewania ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie do ogrzewania paliwa ekologicznego lub rozwiązań technologicznych z zastosowaniem energii wiatru, słońca czy wody;
- 4) w zakresie ochrony zdrowia ludzi - dla wszystkich nowych obiektów lub przebudowywanych na obszarze objętym planem miejscowym, a przeznaczonych na pobyt ludzi, ustalono wymaganie wykonania przez inwestora przyłączy do gminnej sieci przebiegających w ciągach dróg publicznych i dróg wewnętrznych, po uzyskaniu warunków technicznych ich podłączenia od właściwego gestora sieci:
  - a) wodociągowej,
  - b) kanalizacyjnej,
  - c) energetycznej,
  - d) odprowadzenie ścieków – według ustaleń szczegółowych, dla wydodrębnionych terenów;
  - e) odpady komunalne powinny być składowane na terenie powodującym ich wytworzenie i wywiezione indywidualnie na składowisko odpadów wskazanym przez władze gminy,
- 5) przyjęte rozwiązania projektowe dla planowanych obiektów i użytkowania terenów powinny zapewnić ochronę gleby, wód podziemnych i atmosfery przed przedostawaniem się zanieczyszczeń powstających w trakcie realizacji i eksploatacji obiektów, w tym

zakazuje się działań mogących pogorszyć stan środowiska przyrodniczego w tym:

- a) odprowadzania ścieków bytowych i wód opadowych zanieczyszczonych, bezpośrednio do gruntu,
  - b) gromadzenia, składowania i utylizacji odpadów i substancji agresywnych dla środowiska;
- 6) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej, w tym realizację zbiorników szczelnych z obowiązkowym wywozem do oczyszczalni ścieków; po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej, należy do niej podłączyć istniejące obiekty, a zbiorniki szczelne zlikwidować, na działkach o powierzchni powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków,
- 7) wymagana jest ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, która obejmuje ochronę przed uciążliwościami realizowanych obiektów usługowych lub lokali usługowych wbudowanych powodujących hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, czy promieniowanie elektromagnetyczne, a wszelka działalność usługowa, techniczna, produkcyjna i składowa nie może powodować szkodliwego oddziaływania na środowisko, tj. przekroczenia dopuszczalnych norm w zakresie emisji i emisji szkodliwych substancji do środowiska, promieniowania elektromagnetycznego, hałasu i wibracji, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 8) obszar objęty granicą występowania wód podziemnych czwartorzędowych zwany Terenem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Czwartorzędowych – oznaczony linią ze znakiem strzałki w kierunku wnętrza w/w obszaru, w tym obszarze istnieje zakaz wydobywania wód podziemnych bez zgody geologa wojewódzkiego i urzędu górniczego oraz ustala się zakaz budowy studni indywidualnych;
- 9) teren o zróżnicowanej konfiguracji z dużymi spadkami, który może być zagrożony erozją mas ziemnych wynikający z oceny gruntu w dokumentacji Ekofizjograficznej terenu objętego niniejszym planem, wymaga przeprowadzenia badań geotechnicznych przed budową obiektów kubaturowych;
- 10) na terenie objętym planem występują tereny o dużych spadkach ponad 5,0%; w związku z powyższym tereny zagrożone ewentualnym spływaniem mas ziemnych, zostały oznaczone „szrafowaniem w tzw. kratkę”, dla których ustalono:
- a) planowana budowa lub zbliżenie się z wykopami do wskazanej granicy zagrożenia osuwiskowego, wymaga wykonania badań geotechnicznych dla określania budowy geologicznej i wytrzymałości gruntu zgodnie z rozporządzeniem wykonawczym do ustawy prawo budowlane;
  - b) badania jak wyżej należy przeprowadzić przed etapem projektowania zabudowy,
- 11) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu dla

poszczególnych rodzajów terenów produkcyjnych, tereny MN wskazuje się jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej podlegające ochronie akustycznej.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszary objęte planem położone są poza strefami ochrony konserwatorskiej ustalonymi przepisami odrębnymi,
- 2) ustala się, że w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych na obszarze planu relikwów kultury materialnej, określony teren musi być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) przestrzeń publiczną w obszarze objętym planem stanowią tereny:
  - a) tereny o symbolu - „U/AK/ZP” gdzie symbole oznaczają funkcję, jak: teren usług - (U), administracji i kultury(AK) z małą architekturą oraz teren zieleni parkowej urządzonej – „ZP”;
  - b) tereny dróg publicznych lokalnych - oznaczone symbolami: „KDL”, „KDD”, „KDD”, oraz teren ścieżki rowerowej – o symbolu „K Sr”;
  - c) tereny wód o symbolu – „Ws” i „W” – zbiorników wodnych i rowów;
- 2) ustala się dopuszczalność lokalizowania na wymienionych terenach poza terenami wód - reklam, sieci i urządzeń technicznych – zgodnie z ustaleniami w granicach terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

§ 9. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, linie zabudowy, dla wyodrębnionych planem terenów:

- 1) Gabaryty wysokościowe budynków:
  - a) nowe budynki mieszkalne jednorodzinne projektować o wysokości do dwóch lub trzech kondygnacji w tym poddasze użytkowe, dwukondygnacyjne z dachem niskim, parterowe z poddaszem użytkowym, lub bez poddasza z dachem niskim;
  - b) kształt dachu: dachy wysokie jako dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie spadku połaci dachowych do 45°, dachy niskie dwuspadkowe lub wielospadowe o kącie spadku połaci dachowych od 10° do 15°, a dachy średnio-wysokie o kącie nachylenia do 35°;
  - c) budynki produkcyjne i dla prowadzenia innej działalności gospodarczej lub obiekty handlowe administracyjne i kultury projektować o wysokości do 10,0 m licząc od poziomu terenu do gzymsu budynku z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają innej wysokości technologicznej; przy uwzględnieniu również wysokości istniejących budynków sąsiednich z tolerancją wysokości do 20% na

- plus lub minus od ustalonej, a wysokości najwyższej kalenicy do 12,0 m;
- 2) Parametry techniczne:
    - a) ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy lub zmiany przeznaczenia obiektów istniejących na przeznaczenie docelowe podstawowe dla danego terenu z zachowaniem ustaleń szczegółowych zapisanych dla poszczególnych terenów;
    - b) wskaźniki intensywności zabudowy: ustalono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
  - 3) Linie zabudowy dla układu komunikacyjnego ustala się w następująco:
    - a) linię zabudowy dla istniejącej drogi wojewódzkiej „0W-KD - Nr 266” (relacji Konin – Ciechocinek, wyznaczającej granice nn. planu) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną co najmniej w odległości 20,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - b) linię zabudowy dla istniejącej drogi powiatowej „0P-KDL” (ul. Wojska Polskiego, wyznaczającej granice nn. planu) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną, co najmniej w odległości 10,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - c) linię zabudowy dla istniejącej drogi gminnej miejskiej „03-KDL” (ul. Gen. Józefa Hallera) wyznaczająca granicę planu z terenem miasta) ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną, co najmniej w odległości 8,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,
    - d) linię zabudowy dla istniejących dróg publicznych lokalnych o funkcji zbiorczej - „01KDL”, „02KDL”, „03KDL” i „04KDL” w obszarze planu ustalono jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości co najmniej 8,0 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni;
    - e) linię zabudowy dla istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych o symbolu - „KDD” ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od istniejącej i projektowanej linii rozgraniczającej drogi;
    - f) linię zabudowy dla projektowanych dróg wewnętrznych o symbolach „-KDW” ustalono dla nowej zabudowy jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi;
    - g) linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian, natomiast wzdłuż tej linii zabudowy rozbudowa budynków może ich front powiększać o maksimum 20% stanu istniejącego;
    - h) linię zabudowy dla istniejących dróg publicznych pieszo-jezdnych o symbolu – KDg, ustala się w odległości co najmniej 6,0 m licząc od ich linii rozgraniczających, a linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian, natomiast ich rozbudowa wzdłuż tej linii zabudowy zostaje zakazana, należy przyjmować linię zabudowy ustaloną planem;
  - i) linię zabudowy dla istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych pieszo-jezdnych o symbolu – KDWx, ustala się w odległości co najmniej 6,0 m licząc od ich linii rozgraniczających, a linie zabudowy dla obiektów i budynków istniejących zachowuje się bez zmian, natomiast ich rozbudowa wzdłuż tej linii zabudowy zostaje zakazana, należy przyjmować linię zabudowy ustaloną planem.
- 4) Linie zabudowy w formie odległości mierzonych w metrach zostały określone:
    - a) na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały - dla dróg publicznych: o symbolu „KDL” i dróg publicznych dojazdowych o symbolu „-KDD”,
    - b) dla pozostałych kategorii dróg linie zabudowy należy przyjmować z tekstu niniejszej uchwały według ustaleń szczegółowych;
    - c) wskaźnik zabudowy: na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej z usługami, usługowej z zabudowa mieszkaniową, obowiązuje zasada budowy:
      - nie więcej niż dwóch obiektów kubaturowych na jednej działce, w tym jednego budynku mieszkalnego, o łącznym wskaźniku zabudowy nie większym niż 30%;
      - na terenie usługowych i produkcyjnych dopuszcza się wskaźnik o wielkości do 60%;
      - na terenie usług publicznych i administracji dopuszcza się wskaźnik do 80%.
  - 5) Dopuszczone do realizacji zjazdy i wjazdy na wyodrębnione planem tereny działek budowlanych w zakresie ich usytuowania, należy przyjąć jako zintegrowane parami – bliźniacze, a istniejące zjazdy przyjmuje się niniejszym planem do pozostawienia bez zmian lub do przebudowy zgodnie z zasadami ustalonych w przepisach wykonawczych do ustawy o drogach publicznych.
- § 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:
- 1) tereny jak w § 1, ust. 1 położone są w Obszarze Chronionego Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, ustanowionej w oparciu o art. 23 ust. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880) oraz zgodnego uchwałą Nr VI/106/11 Sejmiku Województwa Kujawsko-Pomorskiego z dnia 21 marca 2011 r. poz. 793 w sprawie obszarów chronionego krajobrazu Niziny Ciechocińskiej, w zakresie ochrony przyrody, a wskazane wg Tabeli Nr 29 poz. 29, więc zagospodarowanie terenów wymaga uwzględniania w projektach budowlanych inwestycji i warunkowań wynikających z powyższego rozporządzenia, stosownych dla właściwego przeznaczenia terenu oraz uzgadniania ich projektów budowlanych z właściwą terenowo regionalną dyrekcją ochrony środowiska;

- 2) tereny górnicze: na obszarze niniejszego planu nie występują tereny górnicze;
- 3) tereny zagrożone powodzią – na obszarze niniejszego planu nie występują tereny zagrożone powodzią,
- 4) teren narażony na obsuwanie się mas ziemnych – na obszarze niniejszego planu nie występują tereny narażone na obsuwanie się mas ziemnych,

§ 11. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) potrzeba dokonania scalania nieruchomości dla dokonania wtórnych podziałów na działki wynika z ustaleń dla terenu wskazanego określonymi stałymi liniami rozgraniczającymi i winna zostać przeprowadzona, jeżeli zostało to zapisane w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie działek bez dokonywania scaleń, jeżeli:
  - a) będzie to zgodne z ustaleniami szczegółowymi,
  - b) jeżeli dotyczy jednej nieruchomości, która posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalnej, dojazdowej, wewnętrznej lub pieszo-jezdnej;
  - c) lub jeżeli dotyczy jednej nieruchomości posiadającej dostęp do innej drogi wewnętrznej, czy pieszo-jezdnej, które już posiadają bezpośredni dostęp do istniejącej drogi publicznej.

§ 12. Warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach symbolu: „W, Ws” zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów;
- 2) w obszarze oddziaływania linii napowietrznych elektroenergetycznych średniego napięcia „SN”, dla których ustalono pas oddziaływania obiektu i urządzenia o szerokości po 6,5 m w każdą ze stron, licząc od osi linii i ustalono zakaz zabudowy tego pasa terenu budynkami mieszkalnymi i zakaz sadzenia zielni wysokiej;
- 3) dopuszcza się zabudowę na terenach wymienionych w pkt. 2 pod warunkiem usunięcia lub przebudowy linii energetycznej w inne miejsce lub dokonanie jej skablowania,
- 4) na terenie niniejszego planu znajdują się tereny o dużych spadkach powyżej 5% „wynikające z wniosków opracowania Ekofizjograficznego i Prognozy oddziaływania na środowisko, dla których uwarunkowania zabudowy zawarto w ustaleniach szczegółowych, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu.

§ 13. Ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dotyczących obszaru objętego niniejszym planem:

ustalenia zawarte zostały w rozdziale V niniejszej uchwały.

§ 14. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dotyczących obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) Plan ustala zaopatrzenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych.
- 2) Plan ustala realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach przeznaczonych na cele publiczne, w szczególności na terenach dróg publicznych w ich liniach rozgraniczających.
- 3) Jeżeli w wyniku zastosowanych rozwiązań technicznych nie można zlokalizować sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenach wymienionych w ust. 3 dopuszcza się ich sytuowanie na pozostałych terenach.
- 4) Ustala się prowadzenie nowo projektowanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej, za wyjątkiem przyłączy tymczasowych.
- 5) Na terenie objętym planem dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni do 400 m<sup>2</sup> pod obiekty obsługi technicznej gminy, w tym w szczególności związanych z infrastrukturą techniczną i sytuowanie ich tak, aby były dostępne z drogi publicznej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 6) Z zakresu urządzeń wodociągowych:
  - a) urządzenie sieci wodociągowej jako zadanie publiczne projektować w pasach dróg publicznych oraz w pasach dróg wewnętrznych, po uzgodnieniu z zarządcą lub z właścicielami dróg;
  - b) na końcowych odcinkach sieci wodociągowej umieszczać hydranty przeciwpożarowe celem umożliwienia wykorzystania ich dla okresowego płukania sieci wodociągowej;
- 7) Z zakresu urządzeń kanalizacji sanitarnej i deszczowej:
  - a) budowa układu sieci kanalizacji: sanitarnej i deszczowej jest zadaniem publicznym;
  - b) budowa sieci kanalizacji sanitarnej winna wyprzedzać budowę sieci wodociągowej lub być realizowana równolegle;
  - c) sieci kanalizacyjne prowadzić w pasach drogowych ulic publicznych dojazdowych i wewnętrznych pod terenami przewidzianymi na chodniki,
  - d) przyłączenia do istniejących sieci gminnych infrastruktury są zadaniami indywidualnymi, a projektować je po uzyskaniu szczegółowych warunków ich realizacji od gestorów sieci i zarządcy właścicieli dróg w których planowana jest realizacja zamierzenia;
  - e) adaptuje się istniejące urządzenia szczelnych zbiorników wybieralnych do gromadzenia ścieków do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, po tym okresie urządzenia szczelnych zbiorników winny być zlikwidowane, a budynki

- podłączone do zrealizowanej sieci kanalizacyjnej;
- f) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków o wielkości do 7 m<sup>3</sup> na dobę na terenach oznaczonych w ustaleniach szczegółowych w terenach oznaczonych symbolami: 17MN, 18MN, 29MN, 30MNR, 37MN, 36MN, 47MNR;
- g) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wody opadowej do gruntu na własne działki w sposób zabezpieczający tereny sąsiednie przed zalaniem, albo do dołów chłonnych na własnych nieruchomościach;
- 8) W zakresie sieci telekomunikacyjnej:
- a) zaopatrzenie w gminną sieć instalacji telekomunikacyjnej jest zadaniem publicznym; budowa przyłączy do każdej działki budowlanej zadaniem indywidualnym;
- b) adaptować istniejące sieci telekomunikacyjne; nową sieć budować jako kablowo-kanalową z przyłączami do budynków, w oparciu o warunki techniczne podane przez gestora sieci,
- c) dopuszcza się zaopatrzenie terenu objętego planem w sieć telekomunikacyjną w innej formie technologicznej niż sieć kablowa, z zakazem prowadzenia sieci napowietrznej;
- 9) W zakresie urządzeń i sieci gazowej:
- a) zaopatrzenie w gminną sieć instalacji gazowej jest zadaniem publicznym; budowa przyłączy do każdej działki budowlanej zadaniem indywidualnym;
- b) do czasu wybudowania sieci gazowej dopuszcza się możliwość korzystania z gazu bezprzewodowego;
- c) linie gminnej sieci gazowej prowadzić w pasach dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) W zakresie energetyki cieplnej:
- a) dopuszcza się budowę indywidualnych systemów grzewczych pod warunkiem stosowania paliw nie powodujących zwiększania emisji pyłów szkodliwych do środowiska,
- b) nowe rozwiązania technologiczne w celu uzyskiwania ciepła z zastosowaniem paliwa nisko emisyjnego lub bez emisyjnego;
- 11) W zakresie sieci elektroenergetycznych: do każdej działki budowlanej jest zadaniem indywidualnym:
- a) zaopatrzenie w gminną sieć elektroenergetyczną jest zadaniem publicznym;
- b) tereny objęte planem posiadają zapewnienie mocy energetycznej poprzez istniejącą sieć średniego i niskiego napięcia, która może być przebudowywana i remontowana i likwidowana po uwzględnieniu warunków podanych przez gestora sieci,
- c) podłączenie projektowanych nowych obiektów i urządzeń, należy do zadań indywidualnych i należy je budować po uzyskaniu warunków technicznych od właściciela sieci,
- d) zakaz budowy wież wiatrowych powyżej 15,0 m ze śmigłem na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m<sup>2</sup>.
- 12) W zakresie obronności:
- a) w obszarze planu dla nowych terenów zaprojektować sieć wodociągową z zainstalowanymi na końcówkach sieci hydrantami przeciwpożarowymi;
- b) wody opadowe z ulic i dróg odprowadzić do kanalizacji deszczowej, lub do zbiorników retencyjnych oznaczonych symbolami „Ws” i „W”, po odpowiednim zabezpieczeniu przed ich skażeniem czyli z poprzez zastosowanie piaskowników i separatorów ograniczających spływ wód z zanieczyszczeniami ropopochodnymi;
- c) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się, aby wody opadowe z terenów narażonych na zanieczyszczenie płynami ropopochodnymi po podczyszczeniu z zanieczyszczeń odpadami ropopochodnymi mogły być magazynowane w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem wywozu do oczyszczalni ścieków.
- 13) W ustaleniach ogólnych dla lokalizacji inwestycji infrastrukturalnych nie mają zastosowania ustalone niniejszym planem linie zabudowy;
- 14) Wszystkie obiekty - nowe lub przebudowywane, przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do istniejącej, przebudowanej lub rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, po uzyskaniu warunków ich podłączenia od właściwego gestora sieci.

§ 15. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami scalania i podziału nieruchomości objętych niniejszym planem dopuszcza się dokonywanie wydzieleni mających na celu powiększenie innej działki, rozgraniczenia funkcji oraz wydzieleni pod drogi wewnętrzne, parkingi lub dojścia jako ciągi pieszo-jezdne.

§ 16. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) teren może być użytkowany jak dotychczas do czasu zagospodarowania docelowego według ustaleń niniejszego planu;
- 2) korzystanie z sieci infrastruktury technicznej na dotychczasowych warunkach do czasu potrzeby zaopatrzenie nowych działek lub nowych obiektów w niezbędne urządzenia infrastrukturalne o większej mocy technologicznej, lub potrzeby budowy nowych lub przebudowy istniejących obiektów;
- 3) wody opadowe pochodzące z parkingów, dróg miejskich, placów utwardzonych nie mających kontaktu z substancjami ropopochodnymi ujęte w systemy kanalizacyjne mogą być odprowadzane do odbiornika bez podczyszczania – w grunt, poprzez studnie chłonne, drenaż rozsączający (o ile szczegółowe badania inżynierskie potwierdzają taka



możliwość), lub zbieranie w zbiornik bezodpływowy i wykorzystywanie do podlewania terenów zielonych, bądź oprowadzenie do zbiornika wodnego gdzie wówczas inwestor winien uzyskać pozwolenie wodno prawne na wprowadzenie wód opadowych do wód lub do ziemi.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) nieruchomości uznane za niezbędne na cele obronności państwa oraz obiekty ważne i szczególnie ważne dla bezpieczeństwa i obronności państwa określone odrębnymi przepisami;
- 3) obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
- 4) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) obszary służące realizacji imprez masowych;
- 6) obszary przestrzeni publicznej wyznaczone w Studium;
- 7) obszary pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej (2000 m<sup>2</sup>) powierzchni określonej przepisem art. 10 pkt 8 ustawy z 27 marca 2008 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

#### Rozdział 4

##### Ustalenia szczegółowe

##### Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania

§ 18.1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 5MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN i 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN oraz 31MN, 32MN/U, 36MN, 37MN i 58MN, 59MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: komunikacja wewnętrzna, miejsca postojowe, zieleń izolacyjna, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca, dopuszcza się budowę bliźniaczą,
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem usługowym lub garażem,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów uzupełniających zabudowę mieszkaniową jednorodziną – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej lub o funkcji dopuszczalnej, o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) obowiązuje zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne,
- 5) dopuszcza się budowę lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany z przeznaczeniem na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurową,

gabinety lekarskie, stomatologiczne itp. o powierzchni użytkowej nie przekraczającej norm określonych przepisami prawa budowlanego.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu - wg § 7 niniejszej uchwały,

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższy niż 12,0 m, przy zabezpieczeniu wysokości wewnętrznej pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 3,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
  - 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0 m,
  - 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie szerokość) 6,0 m,
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
  - 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
  - 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu- lub wielospadowe,
  - 8) pochylenie połaci dachowych: w budynkach mieszkalnych, kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kąta 30-45°, a w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 35°,
  - 9) pokrycie dachu – dachówka ceramiczna czerwona, lub czarna, a także materiały podobne w kształcie i kolorze do dachówki ceramicznej,
  - 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 23,0 m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię działki 800,0 m<sup>2</sup>, lub minimalną 2000 m<sup>2</sup> jeżeli ma być zastosowany system odbioru ścieków w formie przydomowej oczyszczalni ścieków,
- 3) dopuszcza się łączenie działek o minimalnej powierzchni po dwie lub trzy, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla pojedynczej działki;
- 4) tereny o symbolu: 36MN i 37MN, na których znajdują się grunty o dużych spadach powyżej 5%, na rysunku planu z oznaczeniem graficznym tzw. „szrafem w kratkę” wymagają wykonania badań geotechnicznych uwzględniających wytrzymałość gruntu przed każdym zamiarem lokalizacji obiektów budowlanych w tym rejonie.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: według ustaleń określonych w ustaleniach dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały;
  - 2) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
    - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci;
    - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
    - c) w zakresie ogrzewania obiektów – według ustaleń ogólnych,
    - d) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków na terenach: 17MN, 18MN, 29MN, 36MN, 37MN;
    - e) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych;
    - f) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
    - g) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
    - h) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
  8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) tereny oznaczone symbolami: 15MN, 16MN, 25MN, 26MN, 27MN, wymagają scalenia gruntów i przeprowadzenia wtórnego podziału na działki budowlane zgodnie z liniami wewnętrznego podziału, ustalone niniejszym planem;
    - 2) dopuszcza się zmianę linii podziału na działki według uwarunkowań zawartych w ustaleniach ogólnych niniejszego planu oraz przy zachowaniu, minimalnej powierzchni działek.
    - 3) granice działek wynikające podziału winny być nachylone pod kątem prosty czyli 90° w stosunku do pasa drogowego.
  9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
    - 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych;
    - 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg;
    - 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych.
  10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
    - 1) teren może być użytkowany jak dotychczas do czasu zagospodarowania docelowego według ustaleń niniejszego planu;
    - 2) korzystanie z sieci infrastruktury technicznej na dotychczasowych warunkach do czasu potrzeby zaopatrzenia nowych działek lub nowych obiektów w niezbędne urządzenia infrastrukturalne o większej mocy technologicznej lub potrzeby budowy nowych lub przebudowy istniejących obiektów;
    - 3) zachowuje się istniejącą zabudowę, linie zabudowy, gabaryty istniejących budynków dopuszcza się ich rozbudowę o elementy jakie ustalono w niniejszym planie.
- § 19.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 19MN/U, 21MN/U, 22MN/U, 23MN/U, 34MN/U, 39MN/U, 40MN/U, 41MN/U, 42MN/U, 43MN/U, 44MN/U, 45MN/U, 46MN/U, 48MN/U i 49MN/U oraz 50MN/U 53MN/U, 56MN/U.
2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
    - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
    - 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa usługowa nieuciążliwa.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
    - 2) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodnie z ustaleniami niniejszego planu; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem usługowym lub garażem,
    - 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
    - 4) obowiązuje zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne,
    - 5) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na

usługi nieuciążliwe, jak handel, działalność biurowa, gastronomia, o powierzchni nie przekraczającej norm określonych wskaźnikami zabudowy w/w przeznaczenia terenu,

- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie trzy kondygnacje naziemne w tym trzecia w poddaszu użytkowym, lecz kalenica nie wyższa niż 12,0 m, przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 3,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego od 8,0 m do 18,0 m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie) 6,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 6) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych o kącie pochylenia połaci dachowych mieszczących się w granicach co najmniej kąta 35°- 45°;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 35°,
- 8) pozostałe parametry zgodnie z ustaleniami ogólnymi;

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) tereny o symbolach: 8MN/U, 19MN/U, podlegają scaleniu i podziału na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 23,0 m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 800,0 m<sup>2</sup>,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie lub trzy, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg;
- 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenach zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008 r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami), oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z dnia 2010 r. nr 213, poz. 1397);
- 5) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206 ze zm.).

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej

- i podziemnej, a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
  - 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
  - 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
  - 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszej uchwały.

§ 20.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 30MNr.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjalna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej;
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z garażem lub budynkiem gospodarczym jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 3) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne;
- 4) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako dojazdy i sięgacze o szerokości minimum 5,0 m z linia zabudowy co najmniej 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej dojazdu czy sięgacza;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej;

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższa niż 10,0 m, przy zabezpieczeniu wysokości wewnętrznych pomieszczeń mieszkalnych do 3,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 3,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 15,0 m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie) 6,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach mieszkalnych, kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kąta 35-45°;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15°;
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych lub dróg publicznych;
- 12) linię zabudowy od dróg obsługujących teren według ustaleń, że od dróg o symbolach: KDD, KDW w odległości maksymalnej nieprzekraczalnej 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi.

8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu § 7 niniejszej uchwały;

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 30,0 m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 2000,0 m<sup>2</sup>,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem

wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych;
- 2) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych czy garażowych na funkcje mieszkalne.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszej uchwały.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
- 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, sanitarnej;
- 6) dopuszcza się budowę przydomowej oczyszczalni ścieków na powstałych z podziału nowych działkach o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych,
- 8) ustala się obowiązek zmniejszenia uciążliwości dla środowiska w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie do ogrzewania paliwa ekologicznego lub rozwiązań technologicznych.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 21.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 63U/MN, 68U/MN, 69U/MN i 70U/MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
- 2) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcanie obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne dla jednej rodziny – właściciela działki,
- 5) zabudowa mieszkaniowa – to dopuszczenie budowy lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy lub do niego dobudowany z wyjątkiem budynku usługi uciążliwej,
- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;
- 2) na terenie niniejszego planu znajdują się grunty o dużych spadkach powyżej 5%, oznaczone symbolem 4R/MN, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy usługowej – o wysokości od 8,0 m do 12,0 m przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku 15,0 m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego lub usługowego 10,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 25% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30°, jako dach średniowysoki;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15°;
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z ustaleniem, że:
  - a) od dróg KDL - 10,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
  - b) od dróg o symbolu – KDD - w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
  - c) od dróg o symbolu KDW lub KDX – w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej drogi;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowej i wewnętrznych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki - w linii zabudowy o wielkości minimum 25,0 m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 1500,0 m<sup>2</sup>,

- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach działek budowlanych ustala się zakaz ustawiania reklam wielkogabarytowych;
- 2) dopuszcza się zachowanie, remonty i rozbudowę istniejących oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg;
- 3) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenach zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych - zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych;
- 4) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (jedn. tekst z 2008 r. Dz.U. Nr 25 poz. 150 z późn. Zmianami) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z dnia 2010 r. nr 213, poz. 1397),
- 5) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206 ze zm.).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej zawartych w rozdziale V;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci, i zarządcy dróg publicznych oraz właścicieli dróg wewnętrznych;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;

- 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
  - 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
  - 5) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
  - 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 22.1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem:

51 U/P/MN:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa dla prowadzenia działalności usługowej, produkcyjnej oraz hale, składy, magazyny nie powodującą uciążliwego oddziaływania na środowisko,
- 2) przeznaczenie dopuszczone – zabudowa dla prowadzenia działalności produkcyjnej nie powodującej uciążliwego oddziaływania na środowisko, z pasem zieleni izolacyjnej od strony terenu usługowego i sąsiednich terenów budownictwa mieszkaniowego i przeznaczeniem uzupełniającym jak: parkingi i drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej i technologicznej oraz zieleni izolacyjnej urządzonej,
- 3) opuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie przez właściciela usługi lub zakładu produkcyjnego.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki produkcyjne, składowe i magazynowo-budowlane projektować o wysokości do 8,0-m, licząc od poziomu terenu do gzymsu budynku z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają wyższej wysokości technologicznej;
- 2) dachy budynków usługowych i produkcyjnych ustala się jako płaskie lub o nachyleniu do 25%, o materiałach kryjących dachy dostosowanych do charakteru obiektu i technologii produkcji;
- 3) zakaz budowy obiektów tymczasowych o funkcji nie związanej z przeznaczeniem docelowym terenu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) obowiązek ograniczenia uciążliwości z tytułu działalności gospodarczej do granic nieruchomości inwestora, do której posiada tytuł prawny, dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;

- 2) uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba, że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczają taką możliwość;
- 3) obowiązek zachowania minimum 30% powierzchni istniejącej nieruchomości lub działki wynikającej z podziału, jako powierzchni aktywnej przyrodniczo-biologicznie czynnej;
- 4) zaleca się wprowadzenie drzew i krzewów ozdobnych od strony drogi publicznej;
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością usługową według ustaleń ogólnych niniejszego planu;
- 6) dla wszystkich obiektów wymagających ogrzewania, ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie opalu o małej emisyjności lub bez emisyjnego,
- 7) wszystkie objekty - nowe lub przebudowywane, przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do gminnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych niniejszej uchwały.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, ustala się:

- 1) linie zabudowy: przy projektowaniu zabudowy na terenie jak w ust. 1 uwzględniać zasady zgodnie z przepisem ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały dla dróg obsługujących wyodrębniony teren w rozdziale V niniejszej uchwały;
- 2) objekty kubaturowe, budowle i urządzenia technologiczne realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach działkach wynikających z podziału tego terenu, jak i na gruntach działek istniejących wymagają:
  - a) zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej w uzgodnieniu z właściwymi gestorami tych sieci;
  - b) zapewnienia właściwej gospodarki odpadami zapewniając dla niej miejsca gromadzenia, z możliwością segregacji i okresowego wywożenia na wysypisko;
  - c) zapewnienia właściwej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej;
  - d) budowy na nowych działkach miejsc postojowych o wielkości właściwej dla profilu produkcji nowych zakładów;

- e) budowy zjazdów publicznych do dróg publicznych istniejących i projektowanych po uzgodnieniu z gestorami tych dróg.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń ogólnych zawartych w niniejszej uchwale.

9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) na przedmiotowych terenach nie ustala się scaleń;
- 2) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, o powierzchni i szerokości jej frontu ustalonej niniejszym planem;
- 3) działki planować o powierzchni wielkości co najmniej 1500 m<sup>2</sup> z szerokością frontu co najmniej 25,0 m;
- 4) działki powstające z podziału winny mieć zapewnioną możliwość podłączenia się do sieci infrastruktury technicznej.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (jedn. Tekst z 2008 r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami),
- 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206 ze zmianami);
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do linii brzegu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi ustawy prawa wodnego oraz ustala się zachować na działkach w nim graniczących pas gruntu wolny od zabudowy o szerokości 1,5 m dla wykonywania robót związanych z utrzymaniem wód oraz dla regulacji i oczyszczania zbiornika, ponieważ teren graniczy ze zbiornikiem wodnym o symbolu „71Ws” zbierającym wody opadowe, wody gruntowe spływające z wyżej położonych gruntów rolnych i z rowów odwadniających obszar kolejowy,
- 4) zakaz zmiany przeznaczenia istniejących budynków, obiektów i urządzeń budowlanych na funkcję dla prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami

zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- 5) zakaz usytuowania budynków mieszkalnych lub lokali mieszkalnych w pasie oddziaływania linii energetycznej SN15kV o szerokości do 6,5 m licząc od osi sieci w każdą stronę oznaczonej na rysunku planu znakiem graficznym „szrafem w linię”
- 6) zakaz realizacji pełnego ogrodzenia działki budowlanej od strony dróg publicznych z wykorzystaniem elementów betonowych.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) system komunikacji drogowej: w ustalenia szczegółowe dla wyodrębnionych terenach komunikacji drogowej zostały ustalone w rozdziale niniejszej uchwały;
- 2) system infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych.
  - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach uzyskania zgody właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
  - c) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg gminnych istniejących i projektowanych oraz w drogach dojazdowych, wewnętrznych i pieszo-jednych o szerokości minimum 6,0 m,
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
  - e) dopuszcza się możliwość tymczasowego, lokalnego systemu gromadzenia i wywozu ścieków do określonego przez organy gminne punktu zlewnego istniejącej oczyszczalni;
  - f) istnieje obowiązek realizacji odrębnych zbiorników na ścieki komunalne i technologiczne, przy zachowaniu rygorów wynikających z przepisów odrębnych,
  - g) po wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
  - h) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu lub rowów otwartych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych,



- i) wody opadowe - pochodzące z parkingów, dróg miejskich, placów utwardzonych nie mających kontaktu z substancjami ropopochodnymi ujęte w systemy kanalizacyjne mogą być odprowadzane do odbiornika bez podczyszczania w grunt, poprzez studnie chłonne, drenaż rozsączający, o ile szczegółowe badania inżynierskie potwierdzają taką możliwość, lub zbieranie w zbiornik bezodpływowy i wykorzystywanie do podlewania terenów zielonych, bądź oprowadzenie do istniejące w obszarze planu zbiornika wodnego; wówczas inwestor winien uzyskać pozwolenie wodno prawne na wprowadzenie wód opadowych do wód lub do ziemi.

12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych niniejszej uchwały.

§ 23.1. Wyodrębnia się terenu oznaczony symbolem: 14 U/A/K/ZP.

1) Przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania:

- a) przeznaczenie podstawowe: obiekty usługowe jak: administracji, kultury, usług komunalnych – obiekt straży pożarnej, kultu religijnego i zdrowia z wyjątkiem budynków lecznictwa szpitalnego; wraz z zielenią towarzyszącą, tj terenów i obiektów tworzonych w interesie publicznym, z zakazem budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wyłączeniem hotelu;
- b) przeznaczenie dopuszczone – lokal mieszkalny właściciela usługi,
- c) dopuszcza się teren zabudowy usługowej wyposażony w pas zieleni izolacyjnej urządzonej usytuowanej od strony terenu usługowego i terenów przeznaczonych uzupełniającym jak: - parkingi i drogi wewnętrzne, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) Dopuszcza się po scaleniu gruntu, podział nieruchomości na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki o powierzchni minimum 600,0 m<sup>2</sup> oraz wydzielienia placu publicznego o powierzchni 2500 m<sup>2</sup> wzdłuż drogi publicznej dojazdowego symbolu „06KDD”.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) budynki usługowe projektować o wysokości do 3-ch kondygnacji, z wyjątkiem budowli technicznych i urządzeń budowlanych udokumentowanych, że wymagają innej wysokości technologicznej lub uzasadnionego architektonicznie punktu wysokościowego ale nie wyżej niż 25,0 m;
- 2) dachy budynków usługowych ustala się jako płaskie lub o nachyleniu do 30%, o materiałach kryjących dachy dostosowanych do charakteru obiektu;
- 3) zakaz budowy obiektów tymczasowych o funkcji nie związanej z przeznaczeniem docelowym terenu;

- 4) do czasu dokonania scalenia i nowego podziału oraz braku sieci kanalizacji sanitarnej wprowadza się zakaz realizacji działań inwestycyjnych na istniejącym terenie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustala się:

- 1) obowiązek ograniczenia uciążliwości usługi do granic nieruchomości inwestora, do której posiada tytuł prawny, dostępnymi środkami technologicznymi i technicznymi;
- 2) uciążliwość dla środowiska wywołana działalnością gospodarczą, nie może wykraczać poza teren jej lokalizacji, a tym samym nie może wywoływać konieczności ustanawiania strefy uciążliwego oddziaływania chyba, że właściwe organy sanitarne i ochrony środowiska dopuszczają taką możliwość;
- 3) obowiązek zachowania minimum 10% powierzchni istniejącej nieruchomości lub działki wynikającej z podziału, jako powierzchni aktywnej przyrodniczo-biologicznie czynnej;
- 4) zaleca się wprowadzenie zieleni izolacyjnej w formie drzew i krzewów ozdobnych od strony drogi publicznej,
- 5) obowiązek zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych, związanych z działalnością usługową według ustaleń ogólnych niniejszego planu;
- 6) dopuszczalność lokalizacji funkcji mieszkaniowej właściciela zakładu,
- 7) dla wszystkich obiektów wymagających ogrzewania, ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych poprzez używanie paliwa o niskiej emisji lub bez emisyjnego,
- 8) wszystkie obiekty - nowe lub przebudowywane, przeznaczone na pobyt ludzi winny być podłączone do gminnej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej przebiegającej w ciągach istniejących dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych,
- 9) zakaz budowy zbiorników szczelnych do gromadzenia nieczystości płynnych.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wg ustaleń ogólnych niniejszej uchwały – rozdział III.

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) dopuszcza się utworzenie terenu przestrzeni publicznej rynku – o powierzchni minimum 2500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej, jeżeli nie można poprowadzić jej w liniach rozgraniczających drogi publicznej.
- 3) zapewnić jednorodny charakter zabudowy i wystrój architektoniczny elewacji budynków usytuowanych wzdłuż placu –rynku.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, ustala się:

- 1) teren wymaga kompleksowego opracowania architektoniczno-urbanistycznego sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem:

- a) opracowanie winno obejmować teren w granicach linii rozgraniczających,
- b) wyznaczyć otwarcie placu – rynku w kierunku drogi oznaczonej symbolem 06KDD;
- c) działki budowlane wyznaczyć frontem do linii rynku określając szerokość około 12,0 m;
- d) zabudowa wzdłuż rynku winna stanowić zabudowę szeregową lub połączoną łącznikami kubaturowymi stwarzając zwartą pierzeję uliczną;

2) linie zabudowy:

- a) przy projektowaniu zabudowy na terenie jak w ust. 1 ustala się w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczających drogi o symbolu 06KDD,
  - b) linie zabudowy od pozostałych dróg otaczających 10KDD i 11KDD ustala się odpowiednio w odległości 6,0 m i 4,0 m licząc od linii rozgraniczających dróg,
- 3) obiekty kubaturowe, budowle i urządzenia technologiczne realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tego terenu wymagają:
- a) zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej w uzgodnieniu z właściwymi gestorami tych sieci;
  - b) gromadzenia, z możliwością segregacji i okresowego wywożenia na wysypisko;
  - c) zapewnienia właściwej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej;
  - d) budowy na nowych działkach miejsc postojowych o wielkości właściwej dla profilu usługi;
  - e) budowy zjazdów publicznych do dróg publicznych gminnych istniejących i projektowanych po uzgodnieniu z gestorami tych dróg.

7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) przedmiotowy teren wymaga scalenia i wykonania wtórnego podziału według projektu kompleksowego zagospodarowania architektoniczno-urbanistycznego;
- 2) działki planować o powierzchni wielkości co najmniej 600 m<sup>2</sup>, z szerokością frontu minimum 12,0 m lub dwukrotnie szersze;
- 3) działki powstające z podziału winny mieć zapewnioną możliwość podłączenia się do sieci infrastruktury technicznej.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania,

- 2) do czasu dokonania scalenia i podziału, teren nie może być przedmiotem realizacji działań inwestycyjnych z wyjątkiem prowadzenia uzbrojenia w infrastrukturę techniczną,
- 3) zabrania się grodzenia nieruchomości od stron dróg publicznych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, ustala się:

- 1) system komunikacji drogowej: linie zabudowy dla dróg obsługujących wyodrębniony teren zostały określone w ustaleniach szczegółowych rozdział V;
- 2) system infrastruktury technicznej:
  - a) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga zachowania wymogów wynikających z przepisów szczególnych;
  - b) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach uzyskania zgody właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
  - c) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg gminnych istniejących i projektowanych oraz terenie wyznaczonym w kompleksowym projekcie budowlanym całego obszaru o symbolu 14U/AK/ZP;
  - d) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
  - e) istnieje obowiązek zakazu realizacji zbiorników na ścieki komunalne;
  - f) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu lub zbiorników zamkniętych, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: według ustaleń ogólnych niniejszego planu.

§ 24.1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na planie symbolem: 38 U/ZP.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi rekreacji, placu zabaw, zieleni urządzonej
- 2) przeznaczenie dopuszczone: obiekt usługowy kultury, elementy małej architektury.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się dokonanie zmiany ukształtowania terenu;

2) dopuszcza się budowę oczek wodnych, fontanny, zieleni ozdobnej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz zabudowy kioskowej i tymczasowej,
- 2) zakaz podziału na działki budowlane.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ustaleń ogólnych.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury: wg ustaleń ogólnych.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: według ustaleń ogólnych.

§ 25.1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem: 35ZP, 66ZP, 73ZP.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej, urządzonej, skwery, place zabaw, zielen naturalna łąkowa;
- 2) przeznaczenie towarzyszące: place zabaw, skwery urządzenia rekreacji;
- 3) tereny o symbolu 35ZP, 66ZP oraz 73ZP - winien stanowić teren rekreacji ogólnodostępnej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się na tych terenach zakaz zabudowy kubaturowej powyżej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup>,
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni urządzonej sąsiedztwie terenów kolejowych pod warunkiem:
  - a) prace ziemne, wykopy, dopuszcza się w odległości 4,0 m od obszaru kolejowego oraz w odległości aż do 20,0 m od obszaru kolejowego należy uzgadniać z zarządcą kolei,
  - b) wysokość zieleni i zbliżenie jej do obszaru kolejowego wymaga uzyskania zgody zarządcy kolei;
- 3) tereny o symbolu i 35ZP i 73ZP przeznaczyć pod lokalizację placu zabaw dla dzieci i młodzieży;
- 4) na terenach wyodrębnionych o symbolach: 66ZP, nie obowiązują zakazy odnośnie obszaru oddziaływania akustycznego linii kolejowej;
- 5) na terenie symbolu 66ZP, który posiada spadek w kierunku obszaru kolejowego przystosować pod urządzenia ścieżki zdrowia i ścieżki rowerowej i skateparku dla dzieci

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - nie występuje.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy, ustala się:

1) zagospodarowanie terenu:

- a) dopuszcza się grodenie terenu od strony obszaru kolejowego;
- b) w zagospodarowaniu terenu w sposób dopuszczony w ustalenia planu zachować istniejąca zielen wysoką.

2) linie zabudowy: nie wymaga ustalania;

3) wskaźniki intensywności zabudowy: nie wymaga ustalania;

7. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wg ustaleń ogólnych niniejszego planu.

8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

9. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę zieleni urządzonej;
  - 2) dopuszcza się grodenie terenu od strony obszaru kolejowego;
  - 3) ustala się zakaz podziału terenu wyodrębnionego liniami rozgraniczenia na działki budowlane;
10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury i komunikacji:
- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
  - 2) zakaz budowy dróg komunikacji kołowej.

11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń ogólnych niniejszego planu.

12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 26.1. Wyodrębnia się tereny o symbolach: 6 ZI, 7 ZI, 33ZI, dla których ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej do zachowania.

2. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) zakaz podziału na działki,
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;

3. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: - teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 27.1. Wyodrębnia się tereny o symbolach: 52ZP/U/MN, 60 ZP/U/MN, 62 ZP/U/MN, 65 ZP/U/MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni naturalnej i urządzonej, skwery;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: adaptuje się istniejącą zabudowę usługową nieuciążliwą, mieszkaniową jednorodzinna usługi agroturystyczne z bazą noclegową, dopuszcza się budowę nowych usług oraz budynki mieszkalne niezbędne dla prowadzenia usług, lokalizację sieci infrastruktury technicznej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolnostojąca,
- 2) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu; dopuszczalna jest budowa w połączeniu z budynkiem mieszkalnym;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne dla rodziny – właściciela działki,
- 5) dopuszcza się lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy lub do niego dobudowany,
- 6) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 7) dopuszcza się podział istniejących nieruchomości w granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 8) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0 m

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;
- 2) tereny o dużych spadkach powyżej 5% oznaczone na rysunku planu symbolem 62ZP/U/MN i 65 ZP/U/MN i znakiem graficznym tzw. „szrafem w kratkę”, wymagają wykonania badań geotechnicznych uwzględniających poziom wód gruntowych i wytrzymałość gruntu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: - nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
- 2) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 3) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego 15,0 m,
- 4) obowiązująca wysokość zabudowy usługowej – maksymalnie do wysokości 9,0 m, przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu;
- 6) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30°, jako dach średniowysoki;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15°,
- 7) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 8) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe,
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszego planu;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych dojazdowych i projektowanych wewnętrznych,

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń określonych w ustaleniach ogólnych niniejszego planu;

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie zachodzi potrzeba scalenia gruntu;
- 2) dopuszcza się podział nieruchomości przy zachowaniu minimalnej powierzchni nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 1500,0 m<sup>2</sup>,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie lub trzy, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, remonty i rozbudowę istniejących budynków oraz realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z obsługą techniczną dróg;
- 2) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenach zarówno w granicach każdej działki

osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych - zapewnienia właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczególnych i odrębnych;

- 3) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008 r. DZ.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami wraz z obowiązującymi w dniu realizacji inwestycji rozporządzeniami wykonawczymi;
- 4) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206 ze zm.).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej wg rozdziału V;
- 2) obsługę komunikacyjną nowych terenów uzyskanych poprzez wtórny podział istniejących nieruchomości na działki inwestycyjne zgodnie z zasadami rysunku niniejszego planu, ustala się z dróg projektowanych dojazdowych i wewnętrznych.

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) tereny wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach wymagają budowy sieci urządzeń infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej, a każda ich budowa wymaga uzgodnienia z gestorami właściwych sieci i zarządcy dróg publicznych oraz właścicieli dróg wewnętrznych;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych;
- 3) infrastrukturę techniczną projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych istniejących i projektowanych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;

- 5) istniejące systemy gospodarki ściekowej – tj. szczelne zbiorniki do gromadzenia odpadów płynnych utrzymuje się do czasu wybudowaniu systemu kanalizacyjnego terenu, po tym terminie należy ścieki odprowadzić do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych i ochrony terenów sąsiednich przed zalaniem.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 28.1. Wyodrębnia się tereny oznaczone symbolem: 55 ZP/MN, 61ZP/MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna lub urządzona z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa towarzysząca jak garaże, budynki gospodarcze.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowuje się istniejący podział na działki budowlane i istniejącą zabudowę jednorodzinną, wraz z zabudową towarzyszącą,
- 2) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego w połączeniu z budynkiem garażowym,
- 3) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących – garaże, budynki gospodarcze jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 4) dopuszcza się przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne z zachowaniem zasady budowy jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa gabinet lekarski, stomatologiczny itp. o powierzchni nie przekraczającej norm określonych w przepisie obowiązującego prawa budowlanego;
- 6) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy jednorodzinne, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: - określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższy niż 8,0 m przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 3,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0 m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie) 6,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kąta 30-45°;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15°;
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg;

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń ogólnych.

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się zachowanie istniejących powierzchni działek oraz dopuszcza się łączenie działek, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń ogólnych niniejszego planu.

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej rozdział V;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i o określonych symbolach pozostawia się do zachowania lub przebudowy istniejące urządzenia infrastruktury technicznej

- naziemne i podziemne, a każda ich przebudowa wymaga uzgodnienia z gestorami tych sieci;
- 2) zasilanie obiektów energią elektryczną z istniejących sieci niskiego i średniego napięcia na warunkach właściwego zakładu energetycznego, z obowiązkiem kablowego zasilania budynków projektowanych
- 3) infrastrukturę techniczną istniejącą i projektowaną jak: sieci wodociągowe, kanalizacyjne, deszczowe i telefoniczne projektować w ciągach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych oraz w drogach wewnętrznych,
- 4) dopuszcza się możliwości lokalizacji sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego, które nie mogą być realizowane na terenach przeznaczonych na ten cel, po uregulowaniu zasad związanych z prawem własnościowym, w tym udostępniania do celów eksploatacyjnych i napraw bieżących;
- 5) zachowuje się istniejący system gospodarki ściekowej – szamba szczelne, do czasu wybudowania systemu sieci kanalizacji sanitarnej, po tym okresie należy wszystkie ścieki podłączyć do kanalizacji, a szamba zlikwidować;
- 6) wody opadowe z dachów budynków i wody roztopowe odprowadzić do gruntu, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów szczególnych; 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych plan.

§ 29.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 47 ZP/MNr.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna i urządzona z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjalnej,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, urządzenia placu rekreacyjnego przy granicy z terenem zbiornika wodnego o symbolu 71Ws
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje zabudowa wolno stojąca, jeden budynek mieszkalny na działce budowlanej o wielkości powierzchni minimum 2000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczalna jest budowa w połączeniu z garażem lub budynkiem gospodarczym jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku;
- 3) obowiązuje zakaz budowy obiektów służących do działalności gospodarczej i zakaz przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje mieszkalne;
- 4) zachowuje się podział istniejących nieruchomości i dopuszcza się podział na mniejsze powierzchnie, z warunkiem zapewnienia dostępu do dróg publicznych, dla każdej wyodrębnionej działki, której powierzchnia i inne parametry będą zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 5) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako dojazdy

i sięgacze o szerokości minimum 6,0 m z linia zabudowy co najmniej 5,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi - sięgacza;

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zapewnić teren biologicznie czynny o powierzchni minimum 50% całkowitej powierzchni działki.
- 2) zachować maksymalnie istniejąca zieleń naturalną w formie drzew i krzewów;
- 3) zachować w niezmiennym stanie konfigurację terenu, poza niezbędną zmianą konfiguracji terenu dla realizacji budowy budynku mieszkalnego.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: jak w ustaleniach ogólnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej;

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne w tym druga w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższa niż 9,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 4,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego - 8,0 m,
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażowego (łącznie) 7,0 m,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
- 6) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 7) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 8) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach mieszkalnych, kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kąta 35-45°;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15°.
- 9) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały;
- 12) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych, lub dróg publicznych;

8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: według ustaleń ogólnych.

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) podział terenu na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się przesunięcia linii podziału tj. szerokości frontu działki na plus lub minus o 10%, przy zachowaniu szerokości działki w linii zabudowy o wielkości minimum 25,0 m,
- 2) przyjęto minimalną powierzchnię nowych powstających z podziału działek o wielkości co najmniej 2000,0 m<sup>2</sup>,
- 3) zachowuje się istniejące powierzchnie działek o wielkości mniejszej niż planowane oraz dopuszcza się łączenie działek po dwie, z zachowaniem wskaźników i parametrów zabudowy jak dla nowej pojedynczej działki.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej w rozdziale V niniejszego planu;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: określone zostały w ustaleniach ogólnych niniejszego planu.

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

§ 30.1. Wyodrębnia się teren o symbolu: 54W, 72W.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: istniejące rowy melioracyjne;
- 2) dopuszcza się: przesunięcie, przebudowę lub zarurowanie rowów melioracyjnych, po uzgodnieniu z ich właścicielami,

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) przeznaczenie terenu o symbolu 54W -; to wody przepływowe łączące dwa zbiorniki wodne,
- 2) w przypadku likwidacji lub przesunięcia rowu o symbolu „72 W”, teren należy włączyć do sąsiadujących terenów o symbolu 7 ZI.

4. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się regulację istniejących rowów melioracyjnych;
- 2) dopuszcza się budowę zieleni urządzonej;

5. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wymienione tereny położone są w Obszarze Ochrony Krajobrazu Niziny Ciechocińskiej i obowiązują warunki zabudowy wskazane w ustaleniach ogólnych;
- 2) wyodrębnione tereny o wymienionych na wstępie symbolach wymagają kompleksowego opracowania przyrodniczego i kompleksowego sposobu zagospodarowania.

6. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości: - nie zachodzi potrzeba scalania i podziału nieruchomości.

7. Ustalenia dotyczące zasad rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury t- zabudowa powyższa nie występuje.

8. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 31.1. Wyodrębnia się teren oznaczony symbolem: 71Ws.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zbiornik wodny zbierający wody z pól i opady atmosferyczne; należy do terenów publicznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: przesunięcia i przebudowa brzegów zbiornika graniczących z terenami sąsiednimi, ale nie więcej niż na odległość 6,0 m na plus lub minus w stosunku do granic tego terenu sąsiedniego, po uzgodnieniu z ich właścicielami,
- 3) dostęp do zbiornika drogą wewnętrzną o symbolu 08KDW,

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

- 1) ochrona brzegów zbiornika, poprzez wzmocnienia formami naturalnymi lub kamiennymi,
- 2) zakaz grodzenia brzegu wzdłuż dróg i sąsiednich działek budowlanych.

4. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: według ustaleń ogólnych niniejszego planu: wyodrębniony teren wymaga kompleksowego opracowania przyrodniczego i sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem:

- 1) opracowanie winno obejmować teren w granicach linii rozgraniczających,
- 2) zakazuje się wznoszenia na tych terenach zabudowy kubaturowej.

5. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: teren należy użytkować jak dotychczas, aż do czasu realizacji przedsięwzięcia zgodnego z ustaleniami planu.

§ 32.1. Ustalenia dla terenów oznaczonych na planie symbolem: 64ZP/US.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń naturalna lub urządzona P;
- 2) przeznaczenie dopuszczone: tereny urządzeń sportowych bez zabudowy kubaturowej z oczkami wodnymi lub basenami;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się dokonanie zmiany ukształtowania terenu;
- 2) dopuszcza się budowę oczek wodnych, lub powiększania istniejących;

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występują.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się wznoszenia na tych terenach zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów odpowiadających funkcji terenu,
- 2) dopuszcza się zmianę formy własności określonego symbolem terenu o własności fizycznej na formę o własności gminnej z przeznaczeniem na inwestycje celu publicznego o tym samym przeznaczeniu, po uzyskaniu uzgodnienia z właścicielami nieruchomości,
- 3) dopuszcza się urządzania miejsc plażowych i kąpielisk czy urządzeń dla innych form sportów;
- 4) prace ziemne, wykopy prowadzone na terenach o symbolu: 64ZIPUS dopuszcza się w odległości 4,0 m od obszaru kolejowego oraz w odległości od 4,0 m do 20,0 m od obszaru kolejowego wszelkie prace ziemne należy uzgadniać z zarządcą kolei.
- 5) wysokość zieleni i zbliżenie jej do obszaru kolejowego wymaga uzyskania zgody zarządcy kolei
- 6) zapewnić swobodny odpływ wód powierzchniowych oraz nie tarasować zboczy,
- 7) zakaz podziału na działki budowlane, z wyjątkiem wyodrębnienia funkcji.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych: nie wymaga.

7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie zachodzi potrzeba scalania;
- 2) podział nieruchomości jest dopuszczalny jedynie w wypadku rozdzielenia funkcji.

8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji systemów infrastruktury i komunikacji dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania: do czasu realizacji funkcji według ustaleń planu, teren należy użytkować jak dotychczas bez prawa zabudowy.

§ 33.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1 R/MN, 2 R/MN, 3 R/MN, 4 R/MN, 13 R/MN, 57R/MN.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren gruntu rolnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) utrzymuje się istniejąca zabudowę, dopuszcza jej rozbudowę i przebudowę,
- 2) usytuowanie nowych obiektów obowiązuje z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku planu,
- 3) obowiązuje zakaz przekształcania budynków gospodarczych na funkcje mieszkalne,
- 4) dopuszcza się utrzymanie, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, ozdobę oraz wymianę istniejących obiektów na



obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz budowy obiektów dla hodowli wielkotowarowej zwierząt,
- 2) zakaz wprowadzania usług uciążliwych dla otoczenia;

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość budynku mieszkalnego – maksymalnie dwie kondygnacje naziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, lecz nie wyższy niż 9,0 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 5,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego krawędzi kalenicy,
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 10,0 m,
- 4) rodzaj dachu na obiektach mieszkalnych – dwu lub wielospadowe,
- 5) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach mieszkalnych, kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata 30-45°;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do 15-30°, w zależności od funkcji budynku;
- 6) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze.

6. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) nie występują tereny górnicze;
- 2) nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) na terenie niniejszego planu znajdują się grunty o dużych spadkach powyżej 5%, oznaczone symbolem 4R/MN, które wymagają przeprowadzenia oceny geologicznej gruntu działki w miejscu planowanej lokalizacji obiektu pod względem wytrzymałości gruntu oraz stanu wód gruntowych i kierunku ich spływu.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych dojazdowych, wewnętrznych i drogi lokalnej zbiorczej- o symbolach 01KDL i 02KDL;
- 2) linię zabudowy od drogi obsługujących teren, zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
- 4) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: teren nie wymaga scalania gruntu;

9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania: nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania.

§ 34.1. Wyodrębnia się tereny oznaczone symbolem 67R/MN/U.

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: grunt rolny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej nieuciążliwej.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkalno-usługowej i usługowej, zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów i zadaszeń, remonty, rozbudowę oraz wymianę istniejących obiektów na obiekty spełniające warunki zabudowy zgodne z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się budowę obiektów towarzyszących – garaże, budynki gospodarcze wolnostojące, wbudowane lub dobudowane do budynku funkcji podstawowej lub funkcji uzupełniającej o bryle dostosowanej do gabarytów tego budynku zapewniających niezbędne potrzeby mieszkańców istniejącego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszcza przekształcania obiektów gospodarczych, czy garażowych na funkcje usługowe lub mieszkalne,
- 4) pozostawić istniejącą zabudowę do czasu realizacji zamierzeń inwestycyjnych zgodnych z ustalonym przeznaczeniem terenu;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącego podziału gruntu na działki budowlane;
- 6) w granicach terenu jak wyżej istnieją lub mogą być projektowane dojazdy do nieruchomości położonych w głębi terenu, które ustanawia się jako drogi pieszo-jezdne niepubliczne o szerokości minimum 6,0 m.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: określono w ustaleniach ogólnych.

6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie planuje się terenów przestrzeni publicznej.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązująca wysokość zabudowy – maksymalnie do wysokości 10,0 m, przy zabezpieczeniu wysokości pomieszczeń usługowych co najmniej 3,0 m;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy garażowej i gospodarczej – jedna kondygnacja naziemna, lecz nie wyższa niż 4,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
- 3) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego od 8,0 m do 15,0 m,

- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki,
- 5) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni w stanie biologicznie czynnej,
- 6) rodzaj dachu na obiektach usługowych – dwu lub wielospadowe, przy czym główna kalenica dachu na obiekcie budowlanym winna być równoległa do linii rozgraniczającej ulicy;
- 7) pochylenie połaci dachowych:
  - a) w budynkach usługowych kat pochylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicach co najmniej kata  $30^{\circ}$ , jako dach średniowysoki;
  - b) w budynkach gospodarczych i garażowych kat nachylenia połaci dachowych winien mieścić się w granicy do  $15^{\circ}$ ,
- 8) pokrycie dachu – dachówka lub materiały podobne w kształcie i kolorze;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 10) linię zabudowy od dróg obsługujących teren zgodnie z przepisem ustaleń ogólnych dla komunikacji drogowej niniejszej uchwały;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowej i wewnętrznych.

8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: nie dotyczy.

10. Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: według ustaleń ogólnych niniejszego planu oraz:

- 1) obiekty kubaturowe, realizowane na powyższym terenie zarówno w granicach każdej działki osobno, jak i jako działek łączonych dla realizacji inwestycji lub na wyodrębnionych działkach wynikających z podziału tych terenów wymagają: zapewnienie właściwej gospodarki wodno-ściekowej i odprowadzenia wód opadowych, planowanej gospodarki elektroenergetycznej, gazowniczej i telefonicznej, z zachowaniem uwarunkowań wynikających z ustaw szczegółowych i odrębnych;
- 2) ustala się zakaz budowy obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności w zakresie produkcji, magazynowania, składowania, unieszkodliwiania, zbierania odpadów oraz prowadzenia wszelkiej działalności w zakresie gospodarki odpadami zarówno w zakresie odzysku lub unieszkodliwiania, jak i zbierania lub transportu zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r (jedn. Tekst z 2008 r. Dz.U. Nr 25 poz. 150 z późn. zmianami oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z dnia 2010 r. nr 213, poz. 1397),
- 3) ustala się zakaz składowania odpadów komunalnych i uznanych za niebezpieczne, wymienionych

w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 27 września 2001 r. w sprawie katalogu odpadów (Dz.U. Nr 112, poz. 1206 ze zm.).

11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: wymagane jest przyjęcie ustaleń określonych w ustaleniach szczegółowych dla komunikacji drogowej;

12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu;

13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu: określone zostały w ustaleniach ogólnych planu.

§ 35.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 74 Ls, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne,
- 2) gospodarowanie na terenie leśnym zgodnie z obowiązującym uproszczonym planem urządzenia lasów dla sołectwa Łazieniec.

## Rozdział 5

### Ustalenia z zakresu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji dotyczących obszaru objętego niniejszym planem:

§ 36.1. Ustalenia ogólne z zakresu układu komunikacyjnego:

- 1) zachowuje się istniejące drogi publiczne lokalne o funkcji zbiorczej oraz o funkcji dojazdowej;
  - 2) zachowuje się istniejące drogi wewnętrzne (niepubliczne);
  - 3) zachowuje się istniejące drogi pieszo - jezdne publiczne i niepubliczne;
  - 4) dla obsługi nowych terenów wyodrębnionych w niniejszym planie z przeznaczeniem pod zabudowę, ustalono nowe drogi dojazdowe publiczne, oraz drogi komunikacji wewnętrznej (niepubliczne) i przebieg gminnej ścieżki rowerowej;
  - 5) dopuszcza się rozbudowę dróg wymienionych w punktach od „lityry „a” do lityry „c”;
  - 6) dopuszcza się zmianę charakteru istniejących zjazdów z dróg publicznych w wypadku dokonania zmiany sposobu użytkowania obiektu na inną funkcję dopuszczoną ustaleniach szczegółowymi niniejszego planu;
  - 7) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o długości minimum 50,0 m poza wyznaczonymi w planie na wszystkich terenach wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających;
  - 8) planuje się budowę ścieżki rowerowej oznaczonej symbolem „K Sr” - łączącej miasto Aleksandrów Kuj z ościennymi miejscowościami, jak: Łazieniec, Stawki, wzdłuż istniejącej drogi zbiorczej o symbolu „W- KDZ Nr 266” (o funkcji wojewódzkiej – ul. Zielińskiej Danielewskiej położonej poza granicami niemiejszego planu) o szerokości do 2,5 m.
2. Szerokość pasów drogowych dla dróg wg symboli planu ustala się jak niżej:

- 1) dla istniejącej drogi lokalnej (o funkcji powiatowej, położonej poza planem – ul. Wojska Polskiego należąca do obszaru administracyjnego miasta Aleksandrów Kujawski), oznaczonej symbolem - „P-KDL” – linie rozgraniczające pasa drogowego w kierunku obszaru planu pozostają bez zmian;
- 2) dla drogi jak w pkt. „1” - zachowuje się istniejące zjazdy;
- 3) dla drogi jak w pkt. „1”- ustala się zakaz budowy nowych zjazdów poza nowymi w nieruchomościami powstałymi z podziału wg niniejszego planu;
- 4) dopuszcza się przebudowę skrzyżowań istniejących dróg publicznych z drogami publicznymi niższej klasy;
- 5) dla istniejącej drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem „W-KDZ”- Nr 266 (relacji Aleksandrów Kuj. –Ciechocinek), linie rozgraniczające pasa drogowego w kierunku obszaru niniejszego planu pozostają bez zmian;
- 6) zakazuje się budowy nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej na nieruchomości graniczące z pasem drogowym, tereny powstałe z podziału tych nieruchomości winny posiadać zjazd z dróg dojazdowych lub innych wewnętrznych;
- 7) zachowuje się istniejące zjazdy lub dopuszcza przebudowę na zjazdy publiczne po ustaleniu z zarządcą drogi;
- 8) dopuszcza się przebudowę lub budowę skrzyżowań istniejących i projektowanych dróg publicznych z drogą wojewódzką;
- 9) dopuszcza się realizację nowych lub przebudowę dróg publicznych dojazdowych i niepublicznych wewnętrznych z podziałem na etapy,
- 10) przez niektóre tereny komunikacyjne i planowane do zabudowy przebiegają sieci uzbrojenia energetycznego i telekomunikacyjnego (nazemne i podziemne), sieci wodociągowe, które należy brać pod uwagę przy realizowaniu zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz dopuszcza się ewentualną przebudowę sieci istniejącego uzbrojenia technicznego pod warunkiem uzgodnienia z właściwymi gestorami sieci.
- 11) nowy wewnętrzny układ komunikacji ulicznej nie będący komunikacją publiczną, musi odpowiadać przepisom szczególnym i normom technicznym budowy dróg, o szerokości dla zabezpieczenia dróg ewakuacyjnych na okres zagrożenia kryzysowego jeżeli odcinek drogi jest dłuższy niż 50,0 m – to o szerokości co najmniej 7,0 m z placem do nawrotu, jeżeli do 50 m – o szerokości minimum 6,0 m.
  3. Miejsca postojowe:
    - 1) wymagane jest wykonanie na terenach działalności mieszkaniowo-usługowej i terenach usługowo-produkcyjnych niezabudowanych placów manewrowych i postojowych dla samochodów usługoborców w ilości odpowiedniej dla planowanej wielkości usługi mierzonej powierzchnią użytkową sprzedaży lub wielkością podaży produkcji ustalonej indywidualnie dla danej działalności na etapie opracowywania projektu budowlanego inwestycji;
    - 2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
      - a) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden budynek mieszkalny, w tym miejsca w garażu;
      - b) nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie;
      - c) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży usług handlu;
      - d) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcyjnej;
      - e) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług gastronomii, rzemiosła i innych usług nie wymienionych wcześniej.
    - 3) Dla terenów komunikacji drogowej publicznej ustalono symbol terenu „KDD” i KDd nadając im kolejne liczby porządkowe od 01 do 033.
    - 4) Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej ustalono symbole KDW i KDWx nadając im kolejne liczby porządkowe od 01 do 032.
      - § 37.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01KDL.
        2. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej o kategorii drogi publicznej; –klasa drogi – zbiorcza, droga istniejąca.
        3. Ustalenia dla terenu:
          - 1) ustala się możliwość przebudowy, a także poszerzenie według potrzeb do szerokości docelowej 15,0 m, w kierunkach działek sąsiednich, rozszerzając pas drogowy jednostronnie w kierunku południowy,
          - 2) ustala się linię zabudowy jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0 licząc od ustalonej planem szerokości w liniach rozgraniczających drogi,
          - 3) parametry techniczne drogi;
            - a) szerokość jezdni - 7,0 m;
            - b) ustala się budowę chodników obustronnych o szerokości minimum 1,5 m oraz ścieżki rowerowej o szerokości wg potrzeb lokalnych;
            - c) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego (przystanki komunikacji drogowej, urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
            - d) budynki istniejące pozostawia się bez zmian ich linii zabudowy;
          4. dopuszcza się do realizacji wyjazdu i wjazdu do określonego planem terenu, a miejsce lokalizacji określi zarządcą drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
          5. ustala się dopuszczenie budowy sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod

chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni,

6. ustala się możliwość wprowadzenia linii komunikacji publicznej;

7. ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.

§ 38.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 02 KDL.

2. Przeznaczenie podstawowe terenu 02KDL – teren komunikacji drogowej o kategorii drogi publicznej gminnej – klasa drogi: zbiorcza, o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej gminnej, droga istniejąca.

3. Ustalenia dla terenu:

- 1) ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających o co najmniej 10,0 m;
  - a) ustala się szerokość jezdni na minimum 7,0 m,
  - b) ustala się budowę chodników obustronnych o szerokości minimum 1,5 m lub jednostronny z zielenią uliczną od strony jezdni, chodnik z jednej strony może być zamieniony na ścieżkę rowerową;
  - c) ustala się, że istniejąca szerokość pasa drogowego pozostaje do czasu realizacji według zasad ustalonych niniejszym planem;
  - d) na odcinku drogi przylegającym do terenu o symbolu „4R/MN i 5MN”, droga może być zawężona do szerokości istniejącego przekroju (droga w wykopie), bez wydzielania chodników;
- 2) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu u drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
- 3) dopuszczone do realizacji wyjazdu i wjazdu na określony planem teren lub działkę, a usytuowanie miejsca zjazdu określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 4) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni;
- 5) ustala się zachowanie lub projektowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.

§ 39.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 03 KDL.

2. Przeznaczenie terenu - teren komunikacji drogowej dla kategorii drogi publicznej; klasa drogi - zbiorcza o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej lokalnej, istniejąca łącząca drogę o symbolu 01KDL z drogą na terenie sąsiedniej miejscowości Odolion (poza granicą planu),

3. ustalenia dla terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

- 2) tymczasowa adaptacja szerokości istniejącej drogi 8,0 m;
- 3) dopuszcza się możliwość przebudowy i remontu, a także poszerzenie według potrzeb do szerokości docelowej 10,0 m, w kierunkach działek sąsiednich, jednakowo po 2,0 m po obu stronach istniejącej drogi,
- 4) linia zabudowy: jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi ustalonej jako docelowa oraz ustala się parametry techniczne;
  - a) szerokość jezdni - na 7,0 m,
  - b) ustala się budowę chodników obustronnych,
  - c) w pasach drogowych ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu u drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
  - d) linie zabudowy dla budynków istniejących pozostawia się bez zmian;
- 5) dopuszcza się do pozostawienia istniejących zjazdów, ustala się możliwość budowy nowych zjazdów do określonego planem terenu, a miejsce lokalizacji określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 6) dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni,
- 7) dopuszcza się możliwość wprowadzenia linii komunikacji publicznej;
- 8) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.

§ 40.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 04KDL.

2. Przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej, o kategorii drogi publicznej gminnej, klasa drogi - zbiorcza, o przeznaczeniu dla komunikacji publicznej gminnej;

1) istniejąca droga gminna;

3. Ustalenia dla terenu:

- 1) dopuszcza się adaptować istniejącą szerokość drogi w liniach rozgraniczających o szerokości do 8,0 m, ponieważ droga przebiega w parowie wysokiej skarpy i linii brzegowej stawu rekreacyjnego;
  - a) ustala się szerokość jezdni na minimum 5,0 m,
  - b) ustala się jednostronny chodnik projektowany w poziomie nawierzchni jezdni o szerokości minimum 1,5 m lub szerszy, przebiegający po jednej stronie jezdni według potrzeb,
  - c) dopuszcza się chodnik bez zieleni,
- 2) linia zabudowy: jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 8,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi ustalonej na odległości docelowej - 8,0 m,
- 3) zachowuje się linie zabudowy dla budynków istniejących;

- 4) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
- 5) dopuszczone do realizacji wyjazdu i wjazdu na określony planem teren lub działkę, a usytuowanie miejsca zjazdu określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 6) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej z lokalizacją jej pod chodnikami, a tylko w wyjątkowej sytuacji w obszarze jezdni;
- 7) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami publicznymi i wewnętrznymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności;
- 8) zachować istniejące wjazdy i zjazdy na teren istniejących nieruchomości.

§ 41.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 05KDD i 06KDD.

2. Przeznaczenie terenu: – teren komunikacji drogowej o kategorii drogi komunikacji publicznej ogólnodostępnej – dojazdowej.

- 1) istniejące: brak
- 2) projektowane: 05KDD, 06KDD.

3. Ustalenia szczegółowe:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających minimum 12,0 m,
  - a) szerokość jezdni ustal się na 7,0 m;
  - b) budowa chodnika dwustronnego;
- 2) linia zabudowy – jako maksymalna nieprzekraczalna, w odległości co najmniej 6,0 m licząc od linii rozgraniczającej drogi,
- 3) w pasie drogowym zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody właścicieli drogi lub zarządcy drogi;
- 4) w pasie drogowym, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się parkowanie samochodów wzdłuż jezdni;
- 6) zachować przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymagane przepisami prawa trójkąty widoczności.

§ 42.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 021KDD, 022KDD.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej dojazdowej - o kategorii drogi wewnętrznej; klasa drogi „-KDD” - dojazdowe istniejące i projektowane;

- 1) drogi istniejące: brak;
- 2) drogi projektowane: 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 022 KDD;
3. ustalenia dla terenów:
  - 1) szerokość pasa drogowego – 10,0 m;
  - 2) szerokość jezdni ustala się na minimum -5 m,
  - 3) dopuszcza się budowę chodników jedno - lub dwustronnych, według potrzeb;
  - 4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg;
  - 5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 (licząc) uwzględniając szerokość w linii rozgraniczającej drogi po realizacji szerokości pasa drogowego do szerokości 10,0 m,
  - 6) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii;
  - 7) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
  - 8) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
  - 9) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono - 10,0 m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.
  - 11) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu.
  - 12) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.

§ 43.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 012KDD, 13KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej dojazdowej - o kategorii drogi gminnej; klasa drogi „-KDD”;

- 1) dojazdowe istniejące: 012KDD, 13KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 023KDD, 024KDD

- 2) dojazdowe projektowane: 25KDD,
    3. ustalenia dla terenów:
      - 1) szerokość pasa drogowego – 8,0 m;
      - 2) szerokość jezdni ustala się na minimum 4,5 m,
      - 3) dopuszcza się budowę chodników jedno- lub dwustronnych, według potrzeb;
      - 4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg;
      - 5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 linii pasa drogowego po realizacji jego szerokości do 8,0 m, dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii;
      - 6) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
      - 7) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
      - 8) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono - 8,0 m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
      - 9) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.
    - 10) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu.
    - 11) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności;
- § 44.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 031KDD, 032KDD, 033KDD.**
2. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej publicznej o kategorii drogi dojazdowej; klasa drogi KDD –o ruchu pieszo-jezdnym;
  - 1) drogi istniejące: 027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 031KDD, 032KDD, 033KDD.
  3. Ustalenia dla terenów:
    - 1) pas drogowy nowych dróg ustala się o szerokość minimum 6,0 m, dopuszcza się adaptację istniejących dróg o szerokości od 4,5 m – do 6,0 m,
    - 2) istniejące drogi dojazdowe pieszo-jezdne pozostawia się o szerokości pasa drogowego jak obecnie;
    - 3) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi według adaptowanych lub projektowanych pasów drogowych;
    - a) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków;
    - b) ustala się zakaz zwiększania szerokości frontu elewacji istniejących budynków w istniejącej linii zabudowy, wymagana jest linia zabudowy wg obowiązującej ustawy o drogach publicznych,
    - 4) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagana jest budowa zjazdów na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
    - 5) w pasie drogowym, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej i określone na jezdni w formie linii, według potrzeb;
    - 6) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności;
    - 7) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, co najmniej prostokąt o bokach: 10 m długości i 12 m szerokości.
- § 45.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 10KDW, 011KDW, 014KDW, 015KDW, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW, 024KDW, 025KDW, 026KDW, 027KDW i 031KDW, 032KDW.
2. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej dojazdowej - o kategorii drogi wewnętrznej; klasa drogi „-KDW” - dojazdowe, projektowane;
  3. ustalenia dla terenów:
    - 1) szerokość pasa drogowego – 8,0 m;
    - 2) szerokość jezdni ustala się na minimum - 5 m,
    - 3) dopuszcza się budowę chodników jedno- lub dwustronnych, według potrzeb;
    - 4) istniejące drogi dojazdowe pozostawia się w istniejącej szerokości z potrzebą poszerzenia pasa drogowego do szerokości jak ustalenia dla nowych dróg;
    - 5) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi po uwzględnieniu szerokości pasa drogowego wg szerokości 8,0 m,
    - 6) dopuszcza się zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków bez prawa ich rozbudowy w tej linii;
    - 7) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem

- urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługa ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagane jest też uzyskanie zgody zarządcy drogi;
- 8) dopuszcza się do realizacji zjazdu na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
  - 9) w pasie drogowym o szerokości docelowej jak ustalono - 8,0 m, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
  - 10) zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności.
  - 11) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami wrysowanymi na rysunku planu.
  - 12) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności;

§ 46.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 012KDx, 013KDWx, 016KDWx, 028KDWx, 029KWx, 030KWx oraz 033KDWx, 034KDWx.

2. Przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej ogólnodostępnej o kategorii drogi wewnętrznej; klasa drogi KDWx – wewnętrzna o ruchu pieszo-jezdnym; projektowana.

3. Ustalenia dla terenów:

- 1) szerokość pasa drogowego – nowe drogi dojazdowe pieszo-jezdne projektować o szerokości pasa drogowego minimum 6,0 m;
- 2) dopuszcza się zachować istniejące szerokości dróg, oraz dopuszcza się ich poszerzenie do szerokości normatywnych według ustaleń dla klasy tej drogi,
- 3) dopuszcza się, aby chodniki były określone na jezdni w formie linii, według potrzeb
- 4) linię zabudowy dla nowej zabudowy ustala się jako maksymalną nieprzekraczalną w odległości 6,0 licząc od linii rozgraniczającej drogi; dopuszcza się

zachowanie linii zabudowy dla istniejących budynków;

- 5) w pasie drogowym ustala się zakaz budowy obiektów trwałych i tymczasowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługa ruchu drogowego i urządzeń sieci technicznej infrastruktury, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, wymagana jest budowa zjazdów na określone planem tereny, a ich usytuowanie określi zarządca drogi na etapie wydawania warunków zabudowy do projektu budowlanego;
- 6) w pasie drogowym, dopuszcza się budowę sieci infrastruktury technicznej;
- 7) ustala się zachowanie przy zagospodarowaniu terenów w obrębie skrzyżowań z drogami gminnymi o różnej kategorii wymaganych trójkątów widoczności;
- 8) drogi nie posiadające połączeń z innymi drogami muszą posiadać place nawrotu o wymiarach minimalnych jak w przepisach o drogach publicznych, lub zgodnych z liniami orientacyjnymi wrysowanymi na rysunku planu.

§ 47.1. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 035 KSr.

2. Przeznaczenie terenu: – teren ogólnodostępnej międzygminnej publicznej ścieżki rowerowej.

3. Ustalenia szczegółowe:

- 1) szerokość ścieżki w liniach rozgraniczających min. 2,5 m,
  - a) szerokość pasa ruchu 2,5 m,
- 2) w pasie drogowym, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej podziemnej;
- 3) na przebiegu ścieżki rowerowej zapewnić zjazdy i przejścia do posesji z nią graniczących.

## Rozdział 6 Przepisy końcowe

§ 48. Ustala się stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego, na podstawie której opłatę, o której mowa z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w następującej wysokości:

Oznaczenie przeznaczenia terenu	Stawka procentowa
- tereny: 54W, 71Ws, 72W, - teren: 38 U/ZP, 14U/A/K/ZP, - drogi publiczne lokalne - 01KDL, 02KDL, 03KDL, 04KDL, -drogi publiczne dojazdowe- 05KDD, 06KDD, 07KDD, 08KDD, 09KDD, 10KDD, 011KDD, 012KDD, 13KDD, 014KDD, 015KDD, 016KDD, 017KDD, 018KDD, 019KDD, 020KDD, 021KDD, 022KDD, 023KDD, 024KDD, 025KDD, - publiczne pieszo-jezdne: 027KDD, 028KDD, 029KDD, 030KDD, 031KDD, 032KDD, 033KDD, - projektowane drogi wewnętrzne: 01KDW, 02KDW, 03KDW, 04KDW, 05KDW, 06KDW, 07KDW, 08KDW, 09KDW, 010KDW, 011KDW 012KDWx, 013KDWx, 014KDW, 015KDW, 016KDWx, 017KDW, 018KDW, 019KDW, 020KDW, 021KDW, 022KDW, 023KDW, 024KDW, 025KDW, 026KDW, 027KDW, 028KDWx 029KDWx, 030KDWx, 031KDW, 032 KDW, 033KDWx, 034KDWx- ponieważ położone są na gruntach własności prywatnej, ale przeznaczone na drogi - ogólnodostępne	0%
Pozostałe tereny oznaczone symbolami cyfrowo –literowymi, które położone są na gruntach stanowiących własność prywatną.	30%

§ 49. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Aleksandrów Kujawski.

§ 50. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Waldemar Bartczak

---

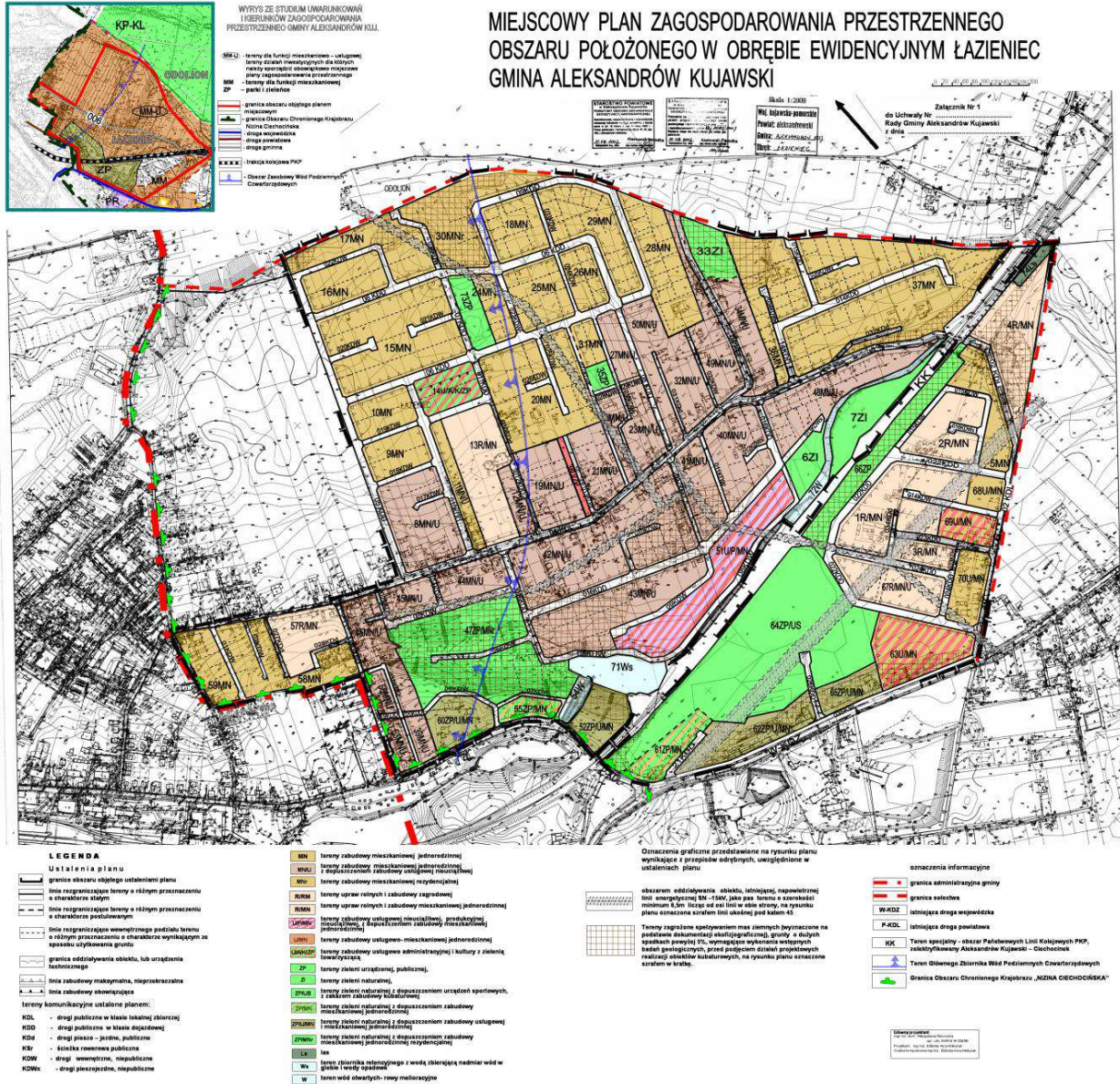
1. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457,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

2. Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. nr 32, poz. 159.

---



załącznik nr 1  
do uchwały nr VIII/71/11  
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski  
z dnia 6 lipca 2011 r.



załącznik nr 2  
do uchwały nr VIII/71/11  
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski  
z dnia 6 lipca 2011 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi i w związku z tym nie zachodzi potrzeba rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Aleksandrowa Kujawskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębie ewidencyjnym Łazieniec, gmina Aleksandrów Kujawski, w terminie przewidzianym zgodnie z art. 17 pkt. 11 ustawy z dnia 27 marca 200 r.

załącznik nr 3  
do uchwały nr VIII/71/11  
Rady Gminy Aleksandrów Kujawski  
z dnia 6 lipca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych  
w planie inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej należących do zadań własnych Gminy  
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami/ oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych /Dz.U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zmianami/, Rada Gminy Aleksandrów Kujawski stwierdza się, że w obszarze niniejszego planu występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm./ należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

I Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, przewidziane na podstawie planu stanowią:

w zakresie infrastruktury technicznej – drogi publiczne, położone w liniach rozgraniczających konturów, oznaczonych symbolami:

KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 15,0 m

KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 10,0 m

KDL- ulica klasy lokalnej o szerokości pasa drogowego – 8,0 m

KDD - ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 12,0 m

KDD - ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 10,0 m

KDD - ulica klasy dojazdowej o szerokości pasa drogowego - 8,0 m

KDd- pieszo-jezdnia o szerokości 6,0 m

II Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

odbywać się będzie zgodnie z założeniami określonymi w następujących dokumentach:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Kujawski, uchwalonego uchwałą Nr XIX/129/2000 Rady Gminy w Aleksandrowie Kuj. z dnia 14 kwietnia 2000 r.;
- 2) Uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości;
- 3) Uchwała Rady Gminy Aleksandrów Kujawski w sprawie uchwalenia Wieloletniego Programu Inwestycyjnego na lata 2008 – 2015;
- 4) Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrowa Kuj. – założenia do Uchwały Rady Gminy Aleksandrów Kujawski.
- 5) Uchwała Rady Gminy w Aleksandrowie Kuj. Plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych na lata 2007 - 2013.

III Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Gminy Aleksandrów Kuj., z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27.08.2009 r. o finansach publicznych /Dz.U. Nr 157, poz. 1240/ oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005 r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego /Dz.U. Nr 267, poz. 2251/. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w energię elektryczną czy telefoniczne będzie realizowane ze środków finansowych zawartych z innymi podmiotami. Inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków /Dz.U. z 2006 r., Nr 123, poz. 858/ ze środków własnych gminy w zakresie rozwoju sieci wodno – kanalizacyjnych, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z poszczególnymi podmiotami.

2062

**UCHWAŁA Nr VIII/56/11  
RADY GMINY i MIASTA IZBICA KUJAWSKA  
z dnia 8 sierpnia 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbica Kujawska.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm) i z art. 21 ust.1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2005 roku Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy i Miasta uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Izbica Kujawska na lata 2011 – 2015, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Izbica Kujawska.