

**UCHWAŁA NR XXXV/274/10
RADY MIEJSKIEJ W SOLCU KUJAWSKIM**

z dnia 25 marca 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulicą Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7

Na podstawie: art. 20 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 16 ust. 1, art. 17, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. nr 80, poz. 717¹⁾), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr164, poz. 1587) i art.18, ust.2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591²⁾).

- w wykonaniu uchwały nr XVII/118/2004 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim, ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulicą Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7.

Rada Miejska w Solcu Kujawskim uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim o powierzchni wynoszącej ok. 84,60ha.

2. Granice planu stanowią:

- a) od północy: linia kolejowa Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163),
- b) od zachodu: ulica Kujawska (dz. nr 1094) i granice działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3,
- c) od południa: granice działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, droga krajowa nr 10 (dz. nr 992/1),
- d) od wschodu: granice działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7.

3. Ustalenia planu są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski”.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1)załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000;
- 2)załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3)załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

2. Część tekstowa uchwały składa się z następujących rozdziałów:

- 1)Rozdział 1 – Przepisy ogólne;
- 2)Rozdział 2 – Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu;

- 3) Rozdział 3 – Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych;
- 4) Rozdział 4 – Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego;
- 5) Rozdział 5 – Ochrona gruntów rolnych i leśnych;
- 6) Rozdział 6 – Przepisy końcowe.

§ 3. Na terenie objętym planem obowiązują następujące definicje terminów użytych w planie:

1. **budynki zamieszkania zbiorowego** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego lub stałego pobytu ludzi:

- a) zaspakajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe – dom dziecka, dom rencistów, dom zakonny, internat, dom studencki,
- b) związane ze świadczeniem usług turystycznych w obiektach hotelarskich – hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom wypoczynkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko,
- c) inne specjalistyczne – budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich;

2. **funkcje komercyjne** : funkcje terenów na których prowadzona będzie działalność gospodarcza. Do funkcji komercyjnych zalicza się funkcje przemysłowe oraz funkcje usług komercyjnych;

3. **funkcje usługowe (usługi)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi publiczne jak: administracja publiczna, wymiar sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, porządku publicznego, ochrony przeciwpożarowej, rekreacji i kultury fizycznej, sportu (za wyjątkiem sportu wyczynowego),
- b) usługi komercyjne jak: handel, gastronomia, usługi turystyczne, obsługi łączności w transporcie kolejowym, drogowym, lotniczym, morskim lub wodnym śródlądowym, świadczenia usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, obsługa bankowa, usługi finansowe, centra konferencyjne i wystawiennicze, działalność gospodarcza związana z wykonywaniem wolnych zawodów,
- c) rzemiosło usługowe – rozumiane jako drobna wytwórczość obejmująca wykonywanie lub naprawianie przedmiotów użytkowych, jak np. szewc, krawiec, fryzjer, zakład naprawy sprzętu itp. oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej, niepowodująca ponadnormatywnych zanieczyszczeń środowiska, jak również powstawania odorów i nieorganizowanej emisji zanieczyszczeń, itp.,
- d) oraz inna działalność usługowa na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

4. **funkcje usług turystycznych (usługi turystyczne)** – należy przez to rozumieć:

- a) usługi hotelarskie rozumiane jako krótkotrwałe, ogólnie dostępne wynajmowanie domów, mieszkań, pokoi, miejsc noclegowych, a także miejsc na ustawienie namiotów lub przyczep samochodowych oraz świadczenie, w obrębie obiektu, usług z tym związanych. Mogą być świadczone:
 - w obiektach hotelarskich jak: hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, schroniska młodzieżowe, schroniska, pola biwakowe, kempingi. Obiekty hotelarskie zalicza się do budynków zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem pól biwakowych i kempingów,
 - w innych obiektach, spełniających wymogi ustawy o usługach turystycznych,
 - a także w formie wynajmowanych przez rolników pokoi i miejsc na ustawienie namiotów w prowadzonych gospodarstwach rolnych (tzw. agroturystyka), o ile spełniają wymogi ustawy o usługach turystycznych,
- b) usługi przewodnickie oraz wszystkie inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym;

5. **funkcje mieszkaniowe (zabudowa mieszkaniowa)** – należy przez to rozumieć:

- a) zabudowa jednorodzinna,
- b) zabudowa wielorodzinna,
- c) budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w pkt. 1, lit. a), zaspokajające specyficzne potrzeby mieszkaniowe,

wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin: urządzeniami budowlanymi, ogrodami, miejscami postojowymi, garażami i budynkami gospodarczymi oraz obiektami małej architektury. Zabudową mieszkaniową nie są budynki w zabudowie zagrodowej;

6. funkcje przemysłowe – rozumie się przez to wszelką działalność polegającą na wytwórczości i składowaniu, obejmującą zakłady przemysłowe, urządzenia produkcji budowlanej, centra technologiczne, centra logistyczne, bazy transportowe, składy, magazyny, hurtownie, rzemiosło o charakterze produkcyjnym i inna działalność komercyjna na zbliżonej zasadzie do wymienionych powyżej;

7. funkcje obsługi komunikacji – rozumie się przez to funkcje związane z obsługą transportu samochodowego takie jak: stacje paliw, myjnia, serwis samochodowy, diagnostyka, stacje obsługi samochodów; parkingi dla samochodów ciężarowych;

8. miejsce postojowe – rozumie się przez to teren przeznaczony do postawienia samochodu, przy czym jako miejsce postojowe można zaliczyć miejsce w garażu oraz na podjeździe do budynku;

9. nieprzekraczalna linia zabudowy – rozumie się przez to linię, poza którą wyklucza się lokalizację zewnętrznej ściany budynku. Zewnętrznej ściany budynku nie stanowią:

a) w kondygnacji parteru: ganki wejściowe, wiatrolapy, schody i pochylnie wejściowe o maksymalnej powierzchni 8m^2 ,

b) w wyższych kondygnacjach – wykusze, loggie, balkony i inne podobne elementy bryły budynku o maksymalnej powierzchni 8m^2 ,

10. obiekt o dużym zatrudnieniu – obiekt o zatrudnieniu powyżej 30 osób;

11. powierzchnia terenu biologicznie czynna – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację;

12. powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni zlokalizowanych na działce budowlanej;

13. nośnik reklamowy – rozumie się przez to nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi zamocowaniami, umieszczony w polu widzenia użytkowników drogi, nie będący znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę;

a) reklama wolnostojąca – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych, także obiekt budowlany sam będący reklamą,

b) reklama wbudowana – należy przez to rozumieć miejsce lub element, nieprzewidziany pierwotnie, umieszczony na obiekcie budowlanym, wykorzystywany do ekspozycji reklam, napisów i elementów dekoracyjnych. Szyld o powierzchni do $0,3\text{m}^2$ nie jest reklamą wbudowaną;

14. wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego punktu dachu (z wyłączeniem komina);

15. wskaźnik powierzchni zabudowy : stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki/terenu, wskaźnik powierzchni zabudowy ustala się w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;

16. zagospodarowanie tymczasowe – należy przez to rozumieć sposób wykorzystania i urządzenia terenu, a także sposób użytkowania obiektu inny niż przeznaczenie terenu, dopuszczone na czas określony tj. do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem, zasady tymczasowego zagospodarowania określają ustalenia planu.

§ 4. 1. Obszar objęty planem dzieli się na tereny elementarne, czyli wyróżnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Podział obszaru objętego planem na tereny elementarne jest spójny i rozłączny, co oznacza, że wszystkie części obszaru objętego planem należą do któregoś z terenów elementarnych i żadna część nie należy równocześnie do dwóch terenów elementarnych.

2. Każdy teren elementarny jest oznaczony w tekście i na rysunku planu numerem, gdzie określa się, kolejny numer terenu elementarnego i klasę ulic dla systemu komunikacji oraz przeznaczenie terenu.

3. Liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału wyróżnia się w planie wydzielienia wewnętrzne, tj. fragmenty terenu elementarnego, dla których sformułowano dodatkowe ustalenia szczegółowe dotyczące zasad zagospodarowania lub określono ściśle ustalony sposób użytkowania i zagospodarowania. Podział terenu elementarnego na wydzielienia wewnętrzne nie jest spójny ani rozłączny: mogą istnieć fragmenty terenu nie należące do żadnego z wydzielen w wewnętrznych, mogą też istnieć fragmenty terenu należące równocześnie do dwu i więcej wydzielen w wewnętrznych.

4. Każdy teren wydzielienia wewnętrznego wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi wewnętrznego podziału oznaczony jest w tekście i na rysunku planu numerem, na który składa się:

- 1) numer terenu elementarnego, w którym teren wydzielienia wewnętrznego jest położony;
- 2) numer ustalenia szczegółowego obowiązującego wyłącznie na tym terenie;
- 3) kolejny numer wydzielienia wewnętrznego;
- 4) funkcja, dla której rezerwuje się teren (w zależności od potrzeb).

§ 5. 1. Plan zawiera dwuszczeblowy układ ustaleń – ustalenia ogólne obowiązujące na całym obszarze planu oraz ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych. Dla każdego terenu elementarnego obowiązują równocześnie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

2. Dla terenów elementarnych, za wyjątkiem terenów układu komunikacyjnego, wydzielonych liniami rozgraniczającymi w planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 6) sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) scalanie i podział nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 10) ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy;
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów;
- 12) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

3. Dla terenów układu komunikacyjnego, mają jednolity układ formalny i zawierają:

- 1) przeznaczenie terenu;
- 2) parametry, wyposażenie, dostępność;
- 3) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu;
- 5) inne ustalenia;
- 6) stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tzw. opłaty planistycznej).

§ 6. 1. Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, zawiera następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny elementarne (tereny o różnym przeznaczeniu);
- 3) linie rozgraniczające tereny wydzielen w wewnętrznych (tereny o różnych zasadach zagospodarowania);

- 4)oznaczenie terenów:
- a) sposób oznaczenia terenu elementarnego zgodnie z § 4 ust. 2,
 - b) sposób oznaczenia terenu wydzielenia wewnętrznego zgodnie z § 4 ust. 4;
- 5)przeznaczenia terenów:
- a) UM – tereny funkcji usługowo mieszkaniowej,
 - b) UU – tereny funkcji usługowej,
 - c) PU – tereny funkcji komercyjnej,
 - d) IZ – zieleń izolacyjna,
 - e) ZL – lasy;
- 6)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zamknięcie kompozycyjne,
 - b) oś widokowa;
- 7)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- a) grupy drzew i krzewów (biogrupy),
 - b) projektowane szpalery drzew;
- 8)zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: strefa „W” ochrony stanowisk archeologicznych;
- 9)parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa ograniczeń dla lokalizacji zagospodarowania w sąsiedztwie linii energetycznej,
- 11)ustalenia dla systemu komunikacji, w tym:
- a) tereny dróg publicznych, z oznaczeniem na rysunku planu dróg i ulic wg klas technicznych:
 - KD.S – droga klasy S – węzeł w ciągu drogi ekspresowej,
 - KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza,
 - KD.L – droga klasy L – lokalna,
 - KD.D – droga klasy D – dojazdowa,
 - b) inne tereny obsługi komunikacyjnej, jak:
 - KD.W – ciągi pieszo jezdne, dojazdy stanowiące drogi wewnętrzne;
- 12)ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej:
- a) tereny dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:
 - Ks – tereny przepompowni ścieków,
 - IT – pasy infrastruktury technicznej,
 - b) sieci infrastruktury technicznej:
 - linia elektroenergetyczna 15 kV.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określać zgodnie z przebiegiem istniejących granic działek. W przypadku przebiegu linii rozgraniczających nie po istniejących granicach działek, należy go określać poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego terenu

§ 7. Przeznaczenie terenu

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji wież telefonii komórkowej: dopuszcza się lokalizację wież telefonii komórkowej wyłącznie na terenach oznaczonych w planie jako PU – terenu o funkcji komercyjnej.

2. Wyklucza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² na całym terenie objętym planem.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz przestrzeni publicznych

1. Ustala się następujące zasady kompozycji krajobrazu:

- 1)w celu kształtowania właściwych warunków ekspozycji krajobrazu obowiązuje kształtowanie przestrzeni uwzględniające: zamknięcie kompozycyjne oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu, stanowiące wyróżnienie widokowe przestrzeni publicznej elementem kompozycji obiektu, obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zieleni, jako elementy zagospodarowania o szczególnym znaczeniu dla kształtowania przestrzeni w systemie przestrzeni publicznych miasta;
- 2)ustala się osie widokowe drogi wymagające kompozycyjnego zamknięcia: ulica Kujawska, wraz z odcinkiem nowo projektowanym;
- 3)obowiązuje zachowanie niezakłóconego widoku z osi widokowych oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku planu, zasady dotyczące ochrony i kształtowania wymienionych elementów zawierają ustalenia szczegółowe,
- 4)projekty wszystkich przedsięwzięć budowlanych polegających na lokalizacji nowych budynków stanowiących zamknięcia kompozycyjne osi widokowych realizuje się jako obiekty o szczególnych wymaganiach budowlanych i sporządza się wraz z analizą i oceną wpływu inwestycji na realizację wymogów kompozycji urbanistycznej ustalonych w planie.

2. W zakresie dostosowania form zabudowy do istniejącego zagospodarowania oraz w zakresie kolorystyki na terenach o przeznaczeniu ustalonym w planie jako UM – tereny funkcji usługowo mieszkaniowej i UU – tereny funkcji usługowej ustala się:

- 1)wykończenie elewacji z materiałów o charakterze mineralnym lub naturalnym, np. tynk, cegła, drewno, kamień, wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- 2)ujednoliconą kolorystykę pokrycia dachów ograniczona do tonacji naturalnej dachówki ceramicznej, brązów, szarości i czerni;

3. Obowiązuje zagospodarowanie bez barier architektonicznych dla niepełnosprawnych:

a) w ciągach komunikacyjnych należących zarówno do głównego układu drogowego jak i do wewnętrznego układu drogowego,

b) na terenach o ustalonym dostępie ogólnym lub publicznym.

4. Dla ogrodzeń ustala się:

- 1)ogrodzenie działki nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej drogi ustalonej w planie,
- 2)na terenach przeznaczonych w planie dla funkcji mieszkaniowych lub mieszkaniowo usługowych:
 - a) wymaga się ogrodzeń ażurowych co najmniej powyżej 0,6 m od poziomu terenu,
 - b) łączna powierzchnia prześwitów powinna wynosić co najmniej 50% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami,
 - c) wyklucza się stosowanie ogrodzeń prefabrykowanych i pełnych betonowych.

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego i utrzymania zróżnicowania biotycznego oraz dla kształtowania prawidłowych, ekologicznych warunków życia ustala się obszar osnowy ekologicznej terenu. Na osnowę ekologiczną terenu objętego planem składają się:

1)na terenach zabudowy:

- a) tereny powierzchni biologicznie czynnych,
- b) tereny powierzchni biologicznie czynnych z zadrzewieniami (biogrupy), pasy zieleni o funkcji izolacyjnej szpalery drzew,

- c) inne tereny aktywne przyrodniczo jak tereny zieleni urządzonej, ciekły wodne;
- 2) poza terenem zabudowy osnowę ekologiczną tworzą: tereny pozostające w użytkowaniu leśnym, oznaczone na rysunku planu jako ZL;
- 3) na terenach zaliczonych do osnowy ekologicznej obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) ochrona istniejących wartości i powiązań przyrodniczych,
 - b) zachowanie ciągłości przestrzennej i trwałości czasowej zasadniczych elementów środowiska,
 - c) zachowanie zróżnicowania gatunkowego, równowagi ekologicznej i odnawialności zasobów środowiska przyrodniczego,
 - d) obowiązuje podejmowanie działań zmierzających do rozszerzenia i wzmocnienia powiązań przyrodniczych oraz ciągłości przestrzennej systemu osnowy ekologicznej, w szczególności zachowanie, pielęgnacja lub odtwarzanie naturalnej obudowy biologicznej cieków i zbiorników wodnych przez zadrzewienia, zakrzaczenia;

Zasady powyższe realizuje się poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe dla poszczególnych terenów.

2. Dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie objętym planem ustala się:

- 1) na całym terenie objętym planem wyklucza się lokalizację działalności i przedsięwzięć uciążliwych, tj.:
 - a) mogących spowodować zanieczyszczenie środowiska, tj. emisję, która jest szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powoduje szkodę w dobrach materialnych lub koliduje z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,
 - b) wymagających instalacji mogących powodować przekroczenia standardów jakości środowiska,
 - c) związanych ze stosowaniem substancji stanowiących szczególne zagrożenie dla środowiska,
 - d) w przypadku awarii powodujących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi;
- 2) zasięg uciążliwości dla środowiska działalności gospodarczej, prowadzonej na danym terenie, musi być bezwzględnie ograniczony do granic obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w nim pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w środki techniczne ochrony przed tymi uciążliwościami.

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

1. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Na obszarze objętym planem nie występują żadne obiekty będące w ewidencji zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków.

3. Ustala się strefę „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych oznaczoną na rysunku planu:

- a) stanowisko nr 51 – osady późnego średniowiecza i nowożytności,
- b) stanowisko nr 55 – osady późnego średniowiecza i nowożytności.

W strefie ochrony „W” ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych obowiązują następujące zasady:

- a) w rejonie stanowisk archeologicznych objętych strefą wszelkie prace działania inwestycyjne można wykonywać po przeprowadzeniu badań archeologicznych na koszt inwestora,
- b) zakres prac archeologicznych określi, w zależności od charakteru planowanych inwestycji, Wojewódzki Konserwator Zabytków.

4. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

§ 11. Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

2. Na terenie objętym planem nie występują: tereny górnicze, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych.

§ 12. Scalanie i podział nieruchomości

Na terenie objętym planem nie ustala się granic terenów objętych scalaniem i podziałem nieruchomości.

§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Ustalenia dotyczące podziałów geodezyjnych ustala się:

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego, niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku,
- 2) obowiązuje zakaz dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek wynikających z potrzeb lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- 3) dla urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni wynikającej z potrzeb tj. mniejszych, niż wynika to z ustaleń szczegółowych na danym terenie,
- 4) dopuszcza się wydzielenia działek o innych parametrach w stosunku do określonych w ustaleniach szczegółowych dla potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej.

2. Za zgodne z planem uznaje się parametry zabudowy i parametry zagospodarowania terenu ustalone w prawomocnej decyzji.

3. Ustalenia dotyczące istniejącego zagospodarowania przed wejściem w życie planu:

- 1) zainwestowanie i użytkowanie istniejące w dniu wejścia w życie niniejszego planu uznaje się za zgodne z planem, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 2) samodzielne budynki mieszkalne uznaje się za zgodne z planem i mogą one być poddawane remontom, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 3) zabudowę zagrodową uznaje się za zgodną z planem i może ona być poddawana remontom, przebudowie i rozbudowie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
- 4) inne istniejące budynki niezgodne z ustaleniami planu mogą być poddawane remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury budynku.

4. W przypadku przekształcania istniejącej substancji budowli ochronnych należy dokonać uzgodnienia projektu z właściwym organem Obrony Cywilnej.

5. Wyklucza się lokalizację budowli o wysokości przekraczającej 100m.

6. Na terenie objętym planem znajdują się linie średniego napięcia, w sąsiedztwie linii energetycznych obowiązują ograniczenia dla wysokości zagospodarowania i lokalizacji obiektów na stały pobyt ludzi: dla linii energetycznej średniego napięcia 15 KV, szerokość tej strefy wnosi 14m, tj. po 7 m na każdą stronę od osi słupów, ograniczenia obowiązują do czasu przebudowy linii polegającej na jej skablowaniu.

W strefie ograniczeń wysokość zagospodarowania (obiektów) i usytuowanie obiektów na stały pobyt ludzi należy uzgodnić z odpowiednim gestorem sieci energetycznej.

7. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów, zgodnie z obowiązującymi przepisami nieprzekraczalne linie zabudowy od lasów wynoszą 12m.

8. Obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar na podstawie przepisów odrębnych.

9. Ograniczenia zabudowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 10 i linii kolejowej relacji Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa:

- 1) W sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywania robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych obowiązują przepisy odrębne.

W szczególności obowiązują:

- a) roboty ziemne mogą być wykonywane w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
 - b) wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadnianie z zarządem kolei,
 - c) budynki i budowle mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) nowe budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego (hotele, pensjonaty) oraz użyteczności publicznej winny być sytuowane w odległości zapewniającej dopuszczalne poziomy hałasu i wibracji określone w przepisach o ochronie środowiska;
 - 3) dla terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej oraz linii kolejowej mogą występować przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Obiekty budowlane wraz ze związanymi z nimi urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących ochrony przed hałasem i drganiami;
 - 4) ochrona projektowanej funkcji mieszkaniowej na terenach objętych planem przed uciążliwościami wynikającymi z sąsiedztwa drogi krajowej i linii kolejowej należy do zadań własnych inwestora.

§ 14. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Poszczególne tereny elementarne obsługiwane są przez ulice publiczne i ulice wewnętrzne oznaczone na rysunku planu. Zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów elementarnych zawierają ustalenia szczegółowe dla tych terenów.

2. Do dróg publicznych o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się:

- 1) drogę – 01.KD.S oraz 12.KD.S droga klasy S – ekspresowa z węzłem w ciągu drogi krajowej nr 10;
- 2) drogę – 02.KD.Z. – droga klasy Z – zbiorcza, zakłada się w części modernizację tej drogi polegającą na korekcie przebiegu zgodnie z założeniami studium oraz dostosowanie parametrów do odpowiedniej klasy drogi oraz nowo projektowana droga wchodząca w skład tranzytowego układu komunikacyjnego obsługującego południowo wschodnią część miasta,
- 3) drogę – 03.KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, nowo projektowana droga wchodząca w skład tranzytowego układu komunikacyjnego obsługującego południowo wschodnią część miasta,
- 4) drogę – 04.KD.Z – droga klasy Z – zbiorcza, nowo projektowana droga wchodząca w skład tranzytowego układu komunikacyjnego obsługującego południowo wschodnią część miasta.

3. Układ dróg publicznych o znaczeniu lokalnym tworzą pozostałe drogi gminne:

- 1) droga klasy L – lokalna: 05.KD.L, 06.KD.L;
- 2) droga klasy D – dojazdowa: 07.KD.D, 08.KD.D, 09.KD.D, 10.KD.D, 11.KD.D;
- 3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

4. Wewnętrzny układ komunikacyjny tworzą dojazdy, ciągi pieszo jezdne i ciągi piesze oznaczone na rysunku planu.

5. Dla komunikacji rowerowej ustala się:

- 1) lokalizację tras rowerowych w liniach rozgraniczających zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zależności od potrzeb mieszkańców gminy wskazana jest lokalizacja innych tras rowerowych:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z właściwym zarządcą terenu,
 - b) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

6. Ogólne zasady dotyczące zapewnienia miejsc parkingowych:

- 1) ustala się minimalne wskaźniki zaspokojenia potrzeb parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni całkowitej domu do 150m² - 2 stanowiska postojowe na jeden budynek mieszkalny, dla budynku o powierzchni całkowitej domu powyżej 150m² - dodatkowo 1 stanowisko postojowe na każde następne 40m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla innych funkcji: nie mniej niż 2 miejsca na każde 100m² powierzchni użytkowej obiektu i 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
- 2) obowiązuje zaspokojenie potrzeb parkingowych w granicach działki lub posesji przynależnej do budynku, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów elementarnych nie stanowią inaczej,
 - 3) tymczasowe obiekty budowlane o funkcjach wywołujących potrzeby parkingowe, a w szczególności obiekty o funkcjach usługowych, podlegają powyższym wymogom,
 - 4) lokalizacja nowych obiektów o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych jako podstawowe przeznaczenie terenu, a także zmiana sposobu użytkowania istniejących lokali i budynków, wymaga zaspokojenia potrzeb parkingowych zgodnie z zasadami ustalonymi w niniejszym ustępie.

7. Dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych dla których obowiązują następujące zasady:

- 1) dla obsługi co najmniej 5 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie drogi wewnętrznej jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości drogi w liniach rozgraniczających min. 10m;
- 2) dla obsługi nie więcej niż 4 nowych działek budowlanych obowiązuje wydzielenie drogi wewnętrznej jako elementu wewnętrznego układu komunikacyjnego z zachowaniem szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m;
- 3) w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min. 12,5 m na 12,5 m lub 20 m na 20 m, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 4) od nowo wydzielonych dróg wewnętrznych obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających tego dojazdu.

§ 15. Ustalenia dla systemów infrastruktury technicznej, zasady ich modernizacji i rozbudowy

1. Ustala się następujące zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, a także przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń istniejących:

- 1) w liniach rozgraniczających dróg, ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą terenu,
- 2) w wyznaczonych pasach technicznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu,
- 4) na terenach wynikających z lokalizacji uzgodnionych na etapie projektowania.

2. Zasady zaopatrzenie w wodę:

- 1) obowiązuje zaopatrzenie w wodę istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego;
- 2) wodę dla celów p.poż. zapewni się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty;
- 3) główne elementy rozbudowy systemu wodociągowego:
 - a) teren objęty planem jest zasilany z sieci wodociągowej z ujęciem w m. Przyłubie,
 - b) przez teren objęty opracowaniem, wzdłuż północnej granicy, biegnie magistrala, zaopatrująca w wodę zlokalizowane w pobliżu tereny Parku Przemysłowego,
 - c) dla zasilania w wodę nowej zabudowy obowiązuje rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej w układzie pierścieniowo - promienistym w projektowanych drogach dojazdowych i ciągach pieszo jezdnych oraz pasach technicznych infrastruktury,
 - d) projektuje się podłączenie do magistrali wodociągowej biegnącej wzdłuż linii kolejowej Bydgoszcz – Toruń oraz do istniejących końcówek sieci na terenie Parku Przemysłowego,
 - e) lokalne ujęcia wody należy zamknąć po zrealizowaniu budowy sieci wodociągowej,

f) należy zapewnić dostawę wody w odpowiedniej ilości oraz pod wymaganym ciśnieniem, zgodnie z warunkami technicznymi właściwego gestora sieci wodociągowej;

3. Zasady odprowadzenia ścieków:

- 1) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z wyłączeniem terenów przemysłowych,
- 2) ścieki z terenów komercyjnych (w rozumieniu planu) należy podczyszczać na własnych urządzeniach podczyszczających stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie norm oraz gestora sieci kanalizacji sanitarnej,
- 3) wyklucza się zrzut ścieków sanitarnych, przemysłowych, technicznych i innych do gruntu i wód powierzchniowych,
- 4) główne elementy docelowego systemu kanalizacji sanitarnej:
 - a) przewiduje się realizację budowy kanalizacji sanitarnej dla istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy,
 - b) kanalizację sanitarną należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg istniejących i projektowanych lub w pasach technicznych infrastruktury technicznej;

4. Zasady odprowadzenia wód deszczowych i ich zagospodarowanie:

- 1) odprowadzenie wód opadowych odbywa się do Rowu Soleckiego i istniejących rowów melioracyjnych w jego zlewni,
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni szczelnych na terenach przemysłowych, składowych, baz transportowych, z terenów komunikacji drogowej, z powierzchni placów utwardzonych związanych z obsługą transportu oraz terenów o innym użytkowaniu powodującym zanieczyszczenie wód opadowych – przed odprowadzeniem do gruntu i wód powierzchniowych wymagają oczyszczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 3) obowiązuje odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z terenów:
 - a) PU – tereny funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu),
 - b) UU – tereny funkcji usługowych,
 - c) dróg publicznych obsługujących tereny o przeznaczeniu określonym w planie jako PU, UU,
 - d) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w punkcie a), b) i c), mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi,
 - e) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się lokalizację indywidualnych systemów oczyszczania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora,
 - f) wszystkie wyloty do odbiorników należy wyposażyć w separatory substancji ropopochodnych, zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub w obrębie terenów elementarnych z zapewnieniem dojazdu;
- 4) system rowów melioracyjnych:
 - a) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej istniejące rowy melioracyjne należy zachować, a ewentualne zasypanie bądź budowę w ich miejsce przepustów lub rurociągów drenarskich należy uzgodnić z właściwym zarządcą melioracji i urządzeń wodnych,
 - b) w przypadku zmiany przebiegu istniejących rowów lub kanałów odwadniających wymagany jest kompleksowy projekt odwodnienia w zasięgu ich oddziaływania.

5. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) obowiązuje rozbudowa sieci i urządzeń przesyłu energii elektrycznej w zakresie niezbędnym do zaopatrzenia w energię elektryczną zabudowy na całym obszarze planu i terenów sąsiednich,
- 2) dopuszcza się budowę sieci w wyznaczonych pasach infrastruktury technicznej oraz w liniach rozgraniczających ulic, dojazdów i ciągów pieszych po uzgodnieniu projektowanego przebiegu z odpowiednim zarządcą drogi;

- 3) dopuszcza się sukcesywną przebudowę i skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego i wysokiego napięcia;
- 4) zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną będzie się odbywać z istniejących stacji transformatorowych zlokalizowanych w granicach planu i położonych poza planem oraz projektowanych stacji transformatorowych;
- 5) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych, na terenach funkcji komercyjnej – PU, o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców energii elektrycznej zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich na warunkach gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą terenu.

6. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych nisko emisyjnych źródeł, spełniających obowiązujące normy lub z sieci.

7. Zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł indywidualnych lub z sieci;
- 2) dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci zaopatrzenia w gaz o ile będzie to wynikało z potrzeb odbiorców zlokalizowanych w obszarze objętym planem oraz terenów sąsiednich na warunkach gestora sieci i w uzgodnieniu z zarządcą terenu.

8. W zakresie usuwania odpadów obowiązuje utylizacja odpadów stałych poza terenem objętym planem na zorganizowanym wysypisku odpadów, odpadki poprodukcyjne utylizują i wywożą podmioty gospodarcze we własnym zakresie, zgodnie ze stosownymi uchwałami Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych

§ 16. Ustalenia szczegółowe dla terenu 01.UM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usługowo mieszkaniowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobę),
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 01/1.2.IT przeznaczony jest dla pasa infrastruktury technicznej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 08.KD.D tj. ul. Kujawskiej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) kolorystyka zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 2;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających dla drogi 08.KD.D, 03.KD.Z oraz 04.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.Z oraz 04.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 08.KD.D, 09.KD.D oraz drogi wewnętrznej 01/1.1.KD.W zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości minimum 5 m od rowu melioracyjnego terenu 01/1.2.IT zgodnie z rysunkiem planu;

2)parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3)parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25° - 45°;

4)zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
- c) szerokość frontów działek: min. 20m, max. 35m,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5)lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

1)wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;

2)przez teren 01.UM przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;

3)w granicach terenu elementarnego znajduje się rów melioracyjny. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu rowu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie rowu zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15 ust. 4 pkt 4;

4)teren elementarny położony jest w sąsiedztwie terenu kolejowego. Odnośnie lokalizacji zabudowy oraz prowadzenia prac w rejonie terenu kolejowego obowiązują ustalenia ogólne § 13 ust. 9;

7. **Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:**

1)zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi 03.KD.Z, 08.KD.D, 09KD.D oraz drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW,

2)obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;

3)dla drogi wewnętrznej 01/1.1.KDW ustala się:

- a) szerokość: min. 8 m w liniach rozgraniczających,
- b) urządzenie: chodnik co najmniej po jednej stronie.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w przypadku użytkowania rolniczego – bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 17. Ustalenia szczegółowe dla terenu 02.UM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usługowo mieszkaniowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobę);
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.1.KDW przeznaczony jest dla drogi wewnętrznej;
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.2.IT przeznaczony jest dla pasa infrastruktury technicznej,
 - c) teren wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.IZ przeznacza się dla lokalizacji zieleni izolacyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 08.KD.D tj. ul. Kujawskiej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) kolorystyka zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 2;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających dla drogi 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 02/1.3.IZ obowiązuje lokalizacja zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 15 m wzdłuż drogi 02.KD.Z.,
 - c) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarny położona jest w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 10 ust. 3, granice strefy oznaczone są na rysunku planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczającej drogi 02.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,

- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 07.KD.D, 08.KD.D oraz drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości minimum 5 m od rowu melioracyjnego terenu 02/1.2.IT zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 1000 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
 - c) szerokość frontów działek: min. 20m, max. 35,
 - d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny,
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się rów melioracyjny. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu rowu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie rowu zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15 ust. 4 pkt. 4.
- 3) przez teren 02.UM przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust 6.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z drogi 07.KD.D, 08.KD.D, drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW oraz przyległych do terenu elementarnego dróg znajdujących się poza granicami planu,
 - b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 02.KD.Z,
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;
- 3) dla drogi wewnętrznej 02/1.1.KDW ustala się:
 - a) szerokość min 8 m w liniach rozgraniczających,
 - b) urządzenie: chodnik co najmniej po jednej stronie.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w przypadku użytkowania rolniczego – bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 18. Ustalenia szczegółowe dla terenu 03.UU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: funkcje usługowe;
- 2) dopuszcza się: lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekroczyć 150m²,
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego zaspakajających specyficzne potrzeby mieszkaniowe jak: dom dziecka, dom rencisty, klasztor,
 - b) lokalizację budynków zamieszkania zbiorowego związane ze świadczeniem usług turystyki w obiektach hotelarskich jak: hotel, motel, pensjonat, dom wycieczkowy, dom czasowy, schronisko młodzieżowe, schronisko turystyczne;
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielony wewnętrzny 03/1.1.IT przeznaczony jest dla pasa infrastruktury technicznej w granicach.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji nośników reklamowych:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych o maksymalnej powierzchni 4,0m²,
 - c) na całym terenie elementarnym obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło pulsujące mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) w granicach terenu elementarnego wprowadza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wzdłuż drogi oznaczonej jako 02.KD.Z, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1;
- 3) kolorystyka zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 2;
- 4) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających dla drogi wewnętrznej 08.KD.D tj. ul. Kujawskiej zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczającej drogi 02.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej drogi 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) w odległości minimum 5 m od rowu melioracyjnego terenu 03/1.2.IT zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: od 7m do 12m (maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
 - b) dach: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 2500 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) szerokość frontów działek: min. 25 m, max. dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się rów melioracyjny. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu rowu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich. Dopuszcza się przebudowę lub skanalizowanie rowu zgodnie z ustaleniami ogólnymi § 15 ust. 4 pkt 4.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) dojazd z drogi 08.KD.D,
 - b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi 02.KD.Z;
- 2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w przypadku użytkowania rolniczego – bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego.

§ 19. Ustalenia szczegółowe dla terenu 04.UM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji usługowo mieszkaniowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodziną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;
- 3) funkcje usługowe dopuszcza się w formie budynków lub lokali w budynkach o funkcji mieszkaniowej;
- 4) wyklucza się:
 - a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobę);
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
 - b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 08.KD.D tj. ul. Kujawskiej dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) kolorystyka zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 2;
- 3) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających dla drogi wewnętrznej 03.KD.Z, 08.KD.D zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających ulic 03.KD.Z zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających ulic 08.KD.D oraz 09.KD.D zgodnie z rysunkiem planu;

2)parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3)parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°;

4)zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1000 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
- c) szerokość frontów działek: min. 20m, max. 35,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5)lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1)zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi 03.KD.Z, 08.KD.D, 09.KD.D;

2)obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w przypadku użytkowania rolniczego – bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. **Stawka procentowa:** Ustala się stawkę procentową służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 20. Ustalenia szczegółowe dla terenu 05.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1)tereny funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu);
- 2)na całym terenie wyklucza się:

- a) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) wyklucza się usługi publiczne i usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.IZ przeznaczony jest dla lokalizacji zieleni izolacyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących usytuowanych w pierzei drogi 02.KD.Z o powierzchni nośnika do 12m²,
- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 02.KD.Z oraz 06.KD.L,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: na terenie wydzielenia wewnętrznego 05/1.1.IZ obowiązuje lokalizacja zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 15 m wzdłuż drogi 02.KD.Z.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z,
 - b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 06.KD.L,
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: dla budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
 - a) wielkość działek: minimalna 5000m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
 - b) szerokość frontów działek: min. 20m, max. dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla całego terenu elementarnego wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) wzdłuż granicy terenu 05.PU przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV. Do czasu jej przebudowy (skablowania lub likwidacji) w sąsiedztwie linii obowiązują ustalenia jak w § 13 ust. 6;
- 3) dla rowów melioracyjnych w granicach terenu elementarnego obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 4 pkt. 4.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi 06.KD.L,
- 2) dla całego terenu elementarnego dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min 20/20m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. **Stawka procentowa:** Ustala się stawkę procentową służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 21. Ustalenia szczegółowe dla terenu 06.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu);
- 2) na całym terenie wyklucza się:
 - a) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) wyklucza się usługi publiczne i usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.IZ przeznaczony dla lokalizacji zieleni izolacyjnej,
 - b) teren wydzielenia wewnętrznego 06/5.1. przeznaczony pod zabudowę usługowo – mieszkaniową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w pierzei drogi 02.KD.Z oraz 05.KD.L, powierzchnia nośnika do 12m² ;
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei ulic 02.KD.Z tj. ul. Kujawskiej oraz 05.KD.L dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m² ,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na terenie wydzielenia wewnętrznego 06/1.1.IZ obowiązuje lokalizacja zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 15 m wzdłuż drogi 02.KD.Z,
- 2) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu o szerokości min. 15 m obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 80% powierzchni tego terenu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z wzdłuż wydzielania wewnętrznego 06/1.1.IT,
 - b) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z wzdłuż wydzielania wewnętrznego 06/1.1.IT,
- 2)parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: dla wydzielania wewnętrznego 06/5.1 maksymalnie 0,4, a dla pozostałej części terenu dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla wydzielania wewnętrznego 06/5.1 minimum 40%, a dla pozostałej części terenu minimum 10%,
- 3)parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: dla wydzielania 06/5.1 do 8,5m, dla pozostałej części terenu dla budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4)zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: dla wydzielania 06/5.1 minimalna 1000m², dla pozostałej części terenu minimalna 5000m²,
 - b) szerokość frontów działek: min. 25m, max. dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5)lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: dla całego terenu elementarnego wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1)zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) dojazd z drogi 05.KD.L oraz 06.KD.L,
 - b) dojazd z drogi 02.KD.Z jedynie w przypadku braku możliwości wykonania zjazdu z innych dróg i dojazdów,
- 2)dla całego terenu elementarnego dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min 20/20m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 3)obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. Stawka procentowa: Ustala się stawkę procentową służącej naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 22. Ustalenia szczegółowe dla terenu 07.PU

1. Przeznaczenie terenu:

- 1)tereny funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu);
- 2)na całym terenie wyklucza się:
 - a) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego,

- b) lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) wyklucza się usługi publiczne i usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);
- 5) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.IZ przeznaczony jest dla lokalizacji zieleni izolacyjnej,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 07/1.2.KS przeznaczony jest dla lokalizacji przepompowni ścieków,
- c) teren wydzielenia wewnętrznego 07/5.1. przeznaczony jest pod zabudowę usługowo – mieszkaniową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w pierzei drogi 02.KD.Z, 03.KD.Z oraz 04.KD.Z powierzchnia nośnika do 12m² ;
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 02.KD.Z, 03.KD.Z oraz 04.KD.Z dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m² ,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- a) na terenie wydzielenia wewnętrznego 07/1.1.IZ obowiązuje lokalizacja zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 15 m wzdłuż drogi 02.KD.Z,
- b) dla terenu oznaczonego odpowiednio na rysunku planu o szerokości min. 15 m obowiązuje lokalizacja zieleni w formie biogrup zwartych grup drzew i krzewów, gatunków odpowiednich geograficznie i siedliskowo, zajmujących nie mniej niż 80% powierzchni tego terenu.

2) w granicach terenu elementarnego wprowadza się oznaczone na rysunku planu zamknięcie kompozycyjne osi widokowej wzdłuż drogi oznaczonej jako 02.KD.Z, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z § 8 ust. 1.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarny położona jest w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 10 ust. 5, granice strefy oznaczone są na rysunku planu.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 15 m od linii rozgraniczających drogi 03.KD.Z,
- b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.Z oraz 04.KD.Z;

2) parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – dla wydzielenia 07/5.1 – maksymalnie 0,4, dla pozostałej części terenu dowolny,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: dla wydzielenia 07/5.1 minimum 40%, dla pozostałej części terenu minimum 10%;

3) parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: dla wydzielenia 07/5.1 maksymalnie 8,5m, dla pozostałej części terenu dla budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
- b) kształt dachu: dowolny

4) zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: dla wydzielenia 07/5.1 minimalna 1000m² dla pozostałej części terenu minimalna 5000m²,
- b) szerokość frontów działek: min. 25m, max. dowolna,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) dla całego terenu elementarnego wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;

2) w granicach terenu znajdują się rowy melioracyjne, dla których obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 4 pkt. 4.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z drogi 03.KD.Z oraz 04.KD.Z,

b) dojazd z drogi 02.KD.Z jedynie w przypadku braku możliwości wykonania zjazdu z innych drogi i dojazdów,

2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min 20/20m,

b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

9. Stawka procentowa: Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 23. Ustalenia szczegółowe dla terenu 08.ZL

1. **Przeznaczenie terenu:** lasy.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

Zasady lokalizacji reklam: obowiązuje zakaz umieszczania reklam

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

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** część terenu elementarny położona jest w granicach strefy „W” ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia ogólne w § 10 ust. 5, granice strefy oznaczone są na rysunku planu.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:** nie dotyczy.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** zakaz lokalizacji zabudowy.

7. **Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:** dojazd z drogi 04.KD.Z.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** zakaz lokalizacji tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0 % dla całego terenu elementarnego.

§ 24. Ustalenia szczegółowe dla terenu 09.PU

1. **Przeznaczenie terenu:**

1) tereny funkcji komercyjnej (w rozumieniu planu);

2) na całym terenie wyklucza się:

- a) lokalizację działalności o uciążliwości wynikającej z emisji odorów, hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego,
 - b) lokalizacji działalności związanych ze zbiórką i przetwarzaniem surowców wtórnych i odpadów;
- 3) wyklucza się usługi publiczne i usługi w budynkach zamieszkania zbiorowego;
- 4) dopuszcza się lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu).

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

Zasady lokalizacji reklam:

- a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w pierzei drogi 05.KD.L, powierzchnia nośnika do 12m² ;
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 05.KD.L dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m² ,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie i pielęgnacja szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających dla dróg wewnętrznych 05.KD.L zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
- a) w odległości minimum 20m od linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z i 01.KD.S,
 - b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających drogi 05.KD.L;
- 2) parametry zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – dowolny,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10%;
- 3) parametry zabudowy:
- a) wysokość zabudowy: budynków do 17 m, dla budowli dowolna,
 - b) kształt dachu: dowolny;
- 4) zasady podziału na działki:
- a) wielkość działek: minimalna 5000m²,
 - b) szerokość frontów działek: dowolna,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;
- 5) lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) dla całego terenu elementarnego wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) w granicach terenu elementarnego znajduje się rów melioracyjny. Obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu rowu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich.
- 3) obowiązuje zachowanie niezakłóconego przebiegu rowu umożliwiającego retencję wód opadowych z terenów sąsiednich. Dla pozostałych rowów melioracyjnych w granicach terenu elementarnego obowiązują ustalenia jak w § 15 ust. 4pkt. 4.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

- 1) zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi 05.KD.L;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min 12,5/12,5m,
 - b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu;

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 25. Ustalenia szczegółowe dla terenu 10.UM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren funkcji usługowo mieszkaniowej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;
- 3) wyklucza się:
 - a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobę);
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) takich jak: stacje paliw, myjnia, parkingi dla samochodów ciężarowych;
- 4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) teren wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.IZ przeznaczony jest dla lokalizacji zieleni izolacyjnej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zasady lokalizacji reklam:
 - a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących usytuowanych w pierzei drogi 04.KD.Z o powierzchni nośnika do 12m²,
 - b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 02.KD.Z oraz 04.KD.D o powierzchni nośnika do 4m²,
 - c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;
- 2) ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje ukształtowanie szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających drogi 02.KD.Z. oraz 11.KD.D zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) na terenie wydzielenia wewnętrznego 10/1.1.IZ obowiązuje lokalizacja zieleni w postaci zwartych grup drzew i krzewów odpowiednich geograficznie i siedliskowo w pasie 8 m wzdłuż drogi 04.KD.Z.
4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:
 - a) w odległości minimum 12 m od granicy z lasem, zgodnie z rysunkiem planu;

- b) w odległości minimum 8 m od linii rozgraniczających dróg 02.KD.Z i 04.KD.Z, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych 10.KD.D oraz 11.KD.D zgodnie z rysunkiem planu.

2)parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3)parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) kształt dachu: dowolny;

4)zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1500 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
- c) szerokość frontów działek: min. 20m, max. 35m;

5)lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1)zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dojazd z drogi 10.KD.D oraz 11.KD.D,
- b) dojazd z drogi 04.KD.Z jedynie w przypadku braku możliwości wykonania zjazdu z innych drogi i dojazdów;

2)obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

9. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

§ 26. Ustalenia szczegółowe dla terenu 11.UM

1. Przeznaczenie terenu:

- 1)teren funkcji usługowo mieszkaniowej;
- 2)zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;
- 3)wyklucza się:
 - a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),
 - b) lokalizację działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobę);
 - c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu) takich jak: stacje paliw, myjnia, parkingi dla samochodów ciężarowych;

4)ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW przeznaczony jest dla dróg wewnętrznych,
- b) teren wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.ZL, 11/1.4.ZL, 11/1.5.ZL stanowią istniejące lasy.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1)zasady lokalizacji reklam:

- a) wyklucza się lokalizację reklam wolnostojących,
- b) na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 11.KD.D dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych, powierzchnia nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2)ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w par. 8 ust. 2;

3)kolorystyka zgodnie z ustaleniami w par. 8 ust. 4.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni:

- a) obowiązuje ukształtowanie szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających drogi 11.KD.D zgodnie z rysunkiem planu oraz pielęgnacja istniejących drzew wzdłuż linii rozgraniczających w/w drogi;
- b) obowiązuje zachowanie istniejącego wartościowego drzewostanu, dopuszcza się wyłącznie cięcia sanitarne i wycinkę pojedynczych drzew, niezbędną dla realizacji celów publicznych.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości 40 m od linii rozgraniczających drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 12 m od lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
- c) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczającej dróg 10.KD.D, 11.KD.D i dróg wewnętrznych 11/1.1.KDW i 11/1.2.KDW, zgodnie z rysunkiem planu;

2)parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,2,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 60%;

3)parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°;

4)zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1500 m² , nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
- c) szerokość frontów działek: min. 20m, max. 35m,
- d) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: dowolny;

5)lokalizacja zabudowy przy granicy działki: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urządzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dojazd z dróg 10.KD.D, 11 KD.D oraz dróg wewnętrznych 11/1.1.KDW oraz 11/1.2.KDW;

2) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6;

3) dla drogi wewnętrznej 11/1.1.KDW ustala się:

a) szerokość min 8 m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

4) dla drogi wewnętrznej 11/1.2.KDW ustala się:

a) szerokość min 6 m w liniach rozgraniczających,

b) urządzenie: droga jednojezdniowa, dwupasowa, z chodnikiem co najmniej po jednej stronie jezdni;

5) dopuszcza się wydzielenie nowych dróg wewnętrznych o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających min. 8m, w sytuacji zakończenia placem do zawracania - wymiary min 12,5/12,5m,

b) urządzenie: chodnik co najmniej po jednej stronie, dla dojazdów zakończonych placem do zawracania dopuszcza się urządzenie drogi bez konieczności wydzielenia jezdni i chodników.

8. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów: obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenu, w przypadku użytkowania rolniczego – bez prawa lokalizacji zabudowy zagrodowej i innych budowli dla gospodarki rolnej.

9. Stawka procentowa: Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy oraz terenów wydzielenia wewnętrznego 11/1.3.ZL, 11/1.4.ZL, 11/1.5.ZL w wysokości 0%.

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla terenu 12.UM

1. Przeznaczenie terenu:

1) tereny funkcji usługowo mieszkaniowej;

2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się wyłącznie jako zabudowę jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą, stanowiącą funkcje towarzyszącą funkcji usługowej;

3) wyklucza się:

a) lokalizację obiektów o dużym zatrudnieniu (w rozumieniu planu),

b) lokalizacje działalności generującej wzmożony ruch samochodów ciężarowych (maksymalnie 3 samochody dna dobe);

c) lokalizację funkcji obsługi komunikacji (w rozumieniu planu);

4) ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) teren wydzielenia wewnętrznego 12/1.1.KS przeznaczają się dla lokalizacji przepompowni ścieków.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zasady lokalizacji reklam:

a) dopuszcza się lokalizację reklam wolnostojących w pierzei drogi 02.KD.Z, powierzchnia nośnika do 12m²,

- b) dopuszcza się lokalizację reklam wbudowanych na budynkach usytuowanych w pierzei drogi 02.KD.Z o powierzchnia nośnika do 4m²,
- c) obowiązuje zakaz umieszczania reklam emitujących światło mogące zakłócać warunki mieszkaniowe w bezpośrednim sąsiedztwie;

2)ogrodzenia zgodnie z ustaleniami w § 8 ust. 4.

3. **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:** ustalenia dotyczące kształtowania zasobu zieleni: obowiązuje ukształtowanie szpalerów drzew liściastych wzdłuż linii rozgraniczających drogi 11.KD.D zgodnie z rysunkiem planu.

4. **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie ustala się.

5. **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

1)ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu:

- a) w odległości minimum 20 m od linii rozgraniczających drogi 01.KD.S zgodnie z rysunkiem planu,
- b) w odległości minimum 6 m od linii rozgraniczających drogi 11.KD.D;

2)parametry zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 0,4,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40%;

3)parametry zabudowy:

- a) wysokość zabudowy: maksymalnie 8,5m (maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze), a dla garaży i budynków gospodarczych do 5m,
- b) kształt dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach nachylonych pod jednakowym kątem, kąt nachylenia połaci dachowych: 25°- 45°;

4)zasady podziału na działki:

- a) wielkość działek: minimalna 1500 m², nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej,
- b) za zgodne z planem uznaje się mniejsze działki wydzielone przed uchwaleniem planu,
- c) szerokość frontów działek: minimalna 20m.

6. **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:** na całym terenie wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów niezbędnych do urzędzenia zieleńców i parków oraz ogrodów i miejsc rekreacyjnych dla użytkowników terenu.

7. Ustalenia dla systemów komunikacji, zasady ich modernizacji i rozbudowy:

1)zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd z drogi 11.KD.D;

2)obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych dla całego terenu elementarnego na zasadach określonych w § 14 ust. 6.

8. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenów:** na całym terenie obowiązuje zakaz lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy zagrodowej.

9. **Stawka procentowa:** ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30% dla całego terenu elementarnego, dla terenów będących własnością gminy 0%.

Rozdział 4.

Ustalenia dla terenów systemu komunikacyjnego

§ 28. Ustalenia dla terenu 01.KD.S

1. **Przeznaczenie terenu:** węzeł drogowy w ciągu drogi krajowej nr 10.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1)rezerwacja terenu dla węzła drogi ekspresowej S-10 w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 2)przekrój: nie dotyczy;
- 3)wyposażenie: w zależności od potrzeb na warunkach zarządcy drogi;
- 4)dostępność: z terenu objętego planem wyłącznie poprzez ulicę 02.KD.Z.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1)obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;
- 2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3)tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4)urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5)zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: zakaz sytuowania.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 29. Ustalenia dla terenu 02.KD.Z, 03.KD.Z

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z – zbiorcza.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1)szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2)przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3)wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4)dostępność: poprzez zjazdy zbiorcze.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1)obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych na warunkach zarządcy drogi;
- 3)tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4)urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5)zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia: tymczasowe obiekty budowlane:** dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 30. Ustalenia dla terenu 04.KD.Z

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy Z – zbiorcza.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1)szerokość w liniach rozgraniczających min. 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2)przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa
- 3)wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

4) dostępność: poprzez zjazdy zbiorcze.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji, za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych na warunkach zarządcy drogi;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 31. Ustalenia dla terenów 05.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L – lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego nie dotyczy.

§ 32. Ustalenia dla terenu 06.KD.L

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy L – lokalna.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 15m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania,
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi,
 - b) obowiązuje zachowanie i utrzymanie rowu melioracyjnego, który znajduje się w granicach wydzielenia;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:**

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi;
- 2) wzdłuż granicy terenu 06.KD.D przebiega oznaczona na rysunku planu, istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna SN 15 kV.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 33. Ustalenia dla terenu 07.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;
- 3) wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni;
- 4) dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania,
- 4) urządzenia techniczne:
 - a) dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi,
 - b) obowiązuje zachowanie i utrzymanie rowu melioracyjnego, który znajduje się w granicach wydzielenia;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 34. Ustalenia dla terenów 08.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. **Parametry, wyposażenie i dostępność:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3)wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

4)dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1)obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;

2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3)tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4)urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;

5)zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 35. Ustalenia dla terenów 09.KD.D, 10.KD.D

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1)szerokość w liniach rozgraniczających min.10m, zgodnie z rysunkiem planu;

2)przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3)wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

4)dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

1)obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;

2)nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;

3)tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;

4)urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;

5)zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 36. Ustalenia dla terenów 11.KD.D.

1. **Przeznaczenie terenu:** droga klasy D – dojazdowa.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

1)szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2)przekrój: droga jednojezdniowa, dwupasowa;

3)wyposażenie: chodnik co najmniej po jednej stronie jezdni dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej;

4)dostępność: dostęp do drogi bez ograniczeń.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się przy zachowaniu minimalnej szerokości chodnika 2m.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu zakaz nie dotyczy dotychczasowego, rolniczego wykorzystania terenu z wykluczeniem lokalizacji nowej zabudowy.

5. Inne ustalenia:

- 1) tymczasowe obiekty budowlane: dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3 oraz na warunkach zarządcy drogi;
- 2) po realizacji drogi krajowej S-10 obowiązuje zakończenie drogi placem do zawracania - wymiary min. 20 na 20m bez możliwości wjazdu na drogę krajową.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

§ 37. Ustalenia dla terenu 12.KD.S

1. **Przeznaczenie terenu:** rezerwa drogowa drogi krajowej nr 10.

2. Parametry, wyposażenie i dostępność:

- 1) rezerwacja terenu dla drogi klasy S w oznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających;
- 2) przekrój: nie dotyczy;
- 3) wyposażenie: w zależności od potrzeb na warunkach zarządcy drogi.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty małej architektury: zakaz lokalizacji;
- 2) nośniki reklamowe: zakaz lokalizacji;
- 3) tymczasowe obiekty usługowo handlowe: zakaz sytuowania;
- 4) urządzenia techniczne: dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi;
- 5) zasady lokalizacji zieleni: zieleń dopuszcza się na warunkach zarządcy drogi.

4. **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania terenu:** zakaz tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. **Inne ustalenia:** tymczasowe obiekty budowlane: zakaz sytuowania.

6. **Stawka procentowa:** dla całego terenu elementarnego 0%.

Rozdział 5.

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

§ 38. 1. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 nr 121 poz. 1266 z późn. zm.) w planie na cele nierolnicze przeznaczają się 66,4811 ha gruntów rolnych pochodzenia mineralnego.

2. Łączna suma powierzchni wymagających zgody Marszałka na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze (decyzja nr RG.II.3042-2-55/2007 z dnia 07.09.2007r.) wynosi 15,5699 ha gruntów klasy IV, w tym poszczególnych klas:

- 1) RIVb – 1,2139 ha;
- 2) PsIV – 7,1596 ha;
- 3) ŁIV – 7,1964 ha.

3. Łączna suma powierzchni gruntów rolnych przeznaczonych na cele nie rolne poprzez ustalenia planu wynosi 50, 9112 ha w tym gruntów klas V, VI oraz nieużytków.

Rozdział 6. **Przepisy końcowe**

§ 39. Na obszarze objętym niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego tracą moc przepisy zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Solec Kujawski, zgodnie z:

1. uchwałą nr VI/49/99 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 26 marca 1999r. (Dz. Urz. Województwa Kujawsko Pomorskiego nr 38 poz. 308);

2. uchwałą nr II/5/98 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 20 listopada 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usług, przemysłu i składów położonego wzdłuż północnej strony drogi Bydgoszcz Toruń (Dz. Urz. Woj. Kujawsko Pomorskiego z 1999r., nr 5, poz. 18).

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

¹⁾Zmiana: Dz.U.04.6.41, Dz.U.04.141.1492, Dz.U.05.113.954, Dz.U.05.130.1087, Dz.U.06.45.319, Dz.U.06.225.1635, Dz.U.07.127.880, Dz.U.08.199.1227, Dz.U.08.201.1237, Dz.U.08.220.1413;

²⁾Zmiana: Dz.U.02.23.220, Dz.U.02.62.558, Dz.U.02.113.984, Dz.U.02.214.1806, Dz.U.03.80.717, Dz.U.03.162.1568, Dz.U.02.153.1271, Dz.U.04.102.1055, Dz.U.04.116.1203, Dz.U.02.214.1806, Dz.U.05.172.1441, Dz.U.06.17.128, Dz.U.05.175.1457, Dz.U.06.181.1337, Dz.U.07.48.327, Dz.U.07.138.974, Dz.U.07.173.1218, Dz.U.08.180.1111, Dz.U.08.223.1458, Dz.U.09.52.420;

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/274/10
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 25 marca 2010 r.

[Zalacznik1.JPG](#)

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/274/10
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 25 marca 2010 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim, ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulicą Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr: 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr: 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7, wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 07 stycznia 2010 r. do 28 stycznia 2010 r..

W dniu 21 stycznia 2010 r. odbyła się publiczna dyskusja nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w trakcie, której sporządzono wymagany przepisami protokół.

Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r Nr 80 poz. 717 z późn zm.) każdy kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu mógł wnieść uwagi w terminie 14 dni od daty zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, tj. do dnia 12 lutego 2010 r..

W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U nr 80, poz. 717, z późn. zm.), określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

I. Zadania własne gminy

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, finansowanych z udziałem środków z budżetu gminy zalicza się:

- 1) budowę dróg gminnych wraz z ich oświetleniem,
- 2) budowę wodociągów i urządzeń wodociagowych,
- 3) budowę kanalizacji sanitarnej z urządzeniami,
- 4) budowę kanalizacji deszczowej z urządzeniami,

Przepisom o finansach publicznych podlegają inwestycje, które realizowane są z udziałem środków publicznych zdefiniowanych w § 3 ustawy o finansach publicznych oraz środków pochodzących z funduszy UE (art. 110 ust. 1 pkt. 1).

Pozostałe zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej, określone w art. 7 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, jak:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną,
- 2) zaopatrzenie w energię cieplną,
- 3) zaopatrzenie w gaz,

podlegają dodatkowo regulacjom ustawy Prawo energetyczne. Zaopatrzenie w te media realizują przedsiębiorstwa energetyczne. Inwestycje z zakresu zaopatrzenia nie są finansowane z udziałem środków z budżetu gminy. Wskazane w ustawie Prawo energetyczne zadania własne gminy, finansowane z jej budżetu, obejmują wykonanie oświetlenia dróg, tych których gmina jest zarządcą - czyli dróg gminnych.

II. Budowa dróg gminnych

- 1) drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym:

a) droga gminna: droga klasy Z – zbiorcza, zakłada się modernizację tej drogi polegającą na korekcie przebiegu zgodnie z założeniami studium oraz dostosowanie parametrów do odpowiedniej klasy;

- 2) drogi publiczne o znaczeniu lokalnym:

- a) drogi klasy L - lokalna;
- b) droga klasy D – dojazdowa;

- 3) do układu dróg gminnych mogą być zaliczone inne drogi, zgodnie z odpowiednimi uchwałami Rady Miejskiej.

III. Sposób realizacji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska,
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

IV. Finansowanie:

- 1)finansowanie z budżetu gminy,
- 2)możliwość współfinansowania na podstawie umowy z zainteresowanym inwestorem,
- 3)możliwość ubiegania się o dofinansowanie z funduszy UE,
- 4)kredyty bankowe.

Zadania w zakresie realizacji zadania inwestycyjnego będą finansowane na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z póź. zm.), ze środków przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego.

Uzasadnienie

W celu stworzenia warunków dla rozbudowy istniejącego Parku Przemysłowego przy jednoczesnym stworzeniu możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz jej rozbudowy, wytyczenia strategicznych ciągów komunikacyjnych poprzez rozbudowę i przebudowę istniejącego układu drogowego jak również budowę oraz rozbudowę mediów, Rada Miejska w Solcu Kujawskim 30 czerwca 2004 roku podjęła Uchwałę Nr XVII/118/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Solcu Kujawskim, ograniczonego od północy linią kolejową Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (dz. nr 1163), od zachodu ulica Kujawską (dz. nr 1094) i granicami działek nr 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3, od południa granicami działek nr 1072/1, 1071/1, 1068/2, drogą krajową nr 10 (dz. nr 992/1), od wschodu granicami działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7.

Podjęcie ww. uchwały zapoczątkowało tryb formalno-prawny sporządzenia miejscowego planu stosownie do zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz po podjęciu przez Radę Miejską ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) ogłosił w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;
- 2) zawiadomił, na piśmie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) rozpatrzył wnioski, o których mowa w pkt 1, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 4) sporządzony został projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- 5) sporządzona została prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36;
- 6) uzyskał opinie o projekcie planu:
 - a) gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej,
 - b) regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- 7) uzgodnił projekt planu z:
 - a) wojewodą, zarządem województwa, zarządem powiatu w zakresie odpowiednich zadań rządowych i samorządowych,
 - b) właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
 - c) organami właściwymi do uzgadniania projektu planu na podstawie przepisów odrębnych,
 - d) właściwym zarządcą drogi, jeżeli sposób zagospodarowania gruntów przyległych do pasa drogowego lub zmiana tego sposobu mogą mieć wpływ na ruch drogowy lub samą drogę,
 - e) właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- 8) uzyskał zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) ogłosił, w sposób określony w pkt 1, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykladał ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 11) wyznaczył w ogłoszeniu, o którym mowa w pkt 10, termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia planu;

- 12) rozpatrzył uwagi, o których mowa w pkt 11, w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;
- 13) wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z rozpatrzenia uwag, o których mowa w pkt 11;
- 14) przedstawia radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

Granice, powierzchnia, struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1) granica stanowi:

- a) od północy: linia kolejowa Piła-Bydgoszcz-Toruń-Warszawa (działka nr 1163),
- b) od zachodu: ulica Kujawska (działka nr 1094) i granice działek nr 1039, 1038, 1037, 1036/2, 1048, 1050, 1051, 1073/3,
- c) od południa: granice działek nr 1072/1, 1071/1, 1068/2, droga krajowa nr 10 (działka nr 992/1),
- d) od wschodu: granice działek nr: 1131, 1130, 1029, 1115/1, 1115/2, 1114, 1110, 1095/10, 1095/13, 1095/5, 1095/8, 1095/7;

2) powierzchnia obszaru: ok. 84,60 ha;

3) struktura funkcjonalno-przestrzenna:

Podstawą do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej w planie były wytyczne studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski.

Najistotniejszym zadaniem dla właściwego funkcjonowania zarówno przyszłych inwestycji w granicach planu, ale również właściwego funkcjonowania całej wschodniej części miasta było staranne i precyzyjne wykreowanie układu komunikacyjnego w szczególności stworzenie systemu tranzytowego dla miasta w ramach planu oraz obsługi terenów objętych planem.

Układ komunikacyjny został stworzony w oparciu o istniejącą ulicę Kujawską, która w południowej części tworzyć będzie wraz z projektowanymi drogami układ tranzytowy w postaci dróg zbiorczych (drogi klasy Z). Układ ten ma na celu umożliwienie zarówno obsługi terenów objętych planem jak również sąsiadujących, m.in. terenów istniejącego Parku Przemysłowego, z drogi krajowej nr 10 poprzez projektowany węzeł „Solec”. Projektowany układ dróg ma również zapewnić ruch tranzytowy do centrum miasta w kierunku północno-zachodnim.

Układ dróg wewnętrznych zapewnia podstawową obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych pod inwestycje.

Podstawowym założeniem przyjętym w planie jest przeznaczenie terenów w centralnej części obszaru objętego planem dla rozwoju działalności gospodarczej, przemysłowej, w tym również terenochłonnej co ma stanowić kontynuację istniejącego Parku Przemysłowego zlokalizowanego na zachód od obszaru opracowania.

Dla właściwego funkcjonowania terenów przyjmuje się w planie szeroki zakres usług, z dopuszczeniem lokalizacji funkcji przemysłowych. Ustalenia planu umożliwiają potencjalnym inwestorom szerokie spektrum działalności zarówno jeśli chodzi o lokalizację funkcji jak również form zabudowy.

Część terenów objętych planem jest zainwestowana głównie wzdłuż ulicy Kujawskiej w jej południowej części oraz w rejonie linii kolejowej. Są to tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

W planie proponuje się zachowanie możliwości funkcjonowania tych terenów z jednoczesną możliwością rozwoju zabudowy usługowej.

W planie przyjmuje się zasadę zmierzającą do tego, aby planowane zagospodarowanie jak najpełniej wpisać w istniejące podziały geodezyjne. Starano się również w miarę możliwości uwzględnić istniejące podziały tak, aby wtórna parcelacja na tych terenach nie nastęrczała problemów w szczególności na stykach własności. Zasada ta ma szczególne znaczenie przy wytyczaniu nowych dróg i dojazdów tworzących system komunikacyjny miasta.

Rozwiązania przyjęte w planie są zgodne z założeniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Solec Kujawski”.