

UCHWAŁA Nr/...../21
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 2021 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii
Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej”
w Solcu Kujawskim

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372)¹ oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741)², w związku z Uchwałą Nr XLVIII/398/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec Kujawski, przyjętego Uchwałą Nr XVI/138/08 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 czerwca 2008 roku i zmienionego Uchwałą Nr XIV/133/16 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 18 marca 2016 roku, Rada Miejska w Solcu Kujawskim uchwała co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – stanowiące załącznik nr 3;

¹ Zmiany: Dz. U. z 2021 r. poz. 1834

² Zmiany: Dz. U. z 2021 r. poz. 784, poz. 922 i poz. 1873

Projekt uchwały sporządzili:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów w składzie: mgr inż. arch. Cezary Maliszewski, mgr inż. Anna Uszukur, mgr inż. Agnieszka Odolecka, w zakresie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Iwona Konopa - Kierownik Biura Planowania Przestrzennego, Wydział Inwestycji i Planowania Przestrzennego

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

Paulina Porzelska
RADCA PRAWNY

3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) linie nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 6) strefy „W” ochrony archeologicznej;
- 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **liniach nasadzeń zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb granicy działki, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub krzewów nie może być węższy niż 5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w linii nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar działki budowlanej, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynku, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: schody zewnętrzne, pochylnie, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 6) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiekcie budowlanym lub na terenie, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **zапleczu działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej zawartą pomiędzy granicą wyznaczoną przez tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej

drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) ścianę budynku zlokalizowanego na tej działce a tylną (tj. najbardziej oddaloną od linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę budowlaną) granicą działki budowlanej.

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej funkcji usługowej – **U/MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej – **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;
- 4) lasy – **ZL**;
- 5) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – **E**;
- 6) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – **K**;
- 7) teren drogi publicznej klasy ekspresowej – **KDS**;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – **KDZ**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – **KDL**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Oznaczenia terenów dróg przed kolejnym numerem terenu zawierają symbol literowy oznaczający klasę drogi.

4. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 15 niniejszej uchwały.

5. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDS**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny przeznaczone odpowiednio do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Ustala się tereny infrastruktury elektroenergetycznej oznaczone symbolem **E** oraz tereny infrastruktury kanalizacyjnej oznaczone symbolem **K** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem **U** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - c) na terenach oznaczonych symbolem **P/U**:

- na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,
 - w formie wolno stojących masztów antenowych o wysokości mniejszej niż 50 m od poziomu terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń, o ile konieczność ich realizacji wynika z prowadzonej na terenie działalności i nie spowoduje zakłóceń bądź negatywnego oddziaływania na urządzenia radiołęczności kolejowej bądź urządzeń sterowania ruchem kolejowym, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **U** na budynkach na konstrukcjach wsporczych o wysokości do 5 m,
 - b) na terenach oznaczonych symbolem **P/U**:
 - na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m,
 - w formie wolno stojących masztów antenowych o wysokości mniejszej niż 50 m od poziomu terenu;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem na każdym terenie, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolem **ZL**, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu, przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg maksymalnej wysokości obiektów – 4 m.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
 - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
 - c) garaży, parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną,
 - d) zabudowy usługowej, mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolem **P/U**;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 4) zakazu lokalizowania sortowalni i spalarni odpadów;

- 5) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **P/U** recykling i magazynowanie odpadów powstających wyłącznie na terenie danego zakładu usytuowanego w granicach planu;
- 7) ochronę przed hałasem poprzez:
 - a) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami **U/MN** i **U** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) obowiązek ograniczenia uciążliwości hałasowej do granic własnej działki;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7.1. Ustala się ochronę zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w formie stref „W” ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. W obszarze stref „W” ochrony archeologicznej na etapie projektowania oraz realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu należy uwzględnić wymagania przepisów odrębnych w zakresie ochrony i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się teren drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDS** jako teren o funkcji publicznej o ograniczonej dostępności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) określa się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ**, **KDL**, **KDD** jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 3) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 7

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 9. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego – obszar kolejowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Wskazuje się granicę strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenu sąsiadującego z linią kolejową, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W granicach strefy, o której mowa w ust. 2 obowiązują zakazy, nakazy i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **U/MN-1, U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5, U/MN-6, U/MN-7, U/MN-8, U/MN-9, U/MN-10, U/MN-11, U/MN-12, U/MN-13, U/MN-14** – 1000 m²,
- b) dla terenu oznaczonego symbolem **U-1** – 2500 m²,
- c) dla terenu oznaczonego symbolem **P/U-1** – 2000 m²,
- d) dla terenów oznaczonych symbolami **P/U-2, P/U-3, P/U-4** – 2500 m²,
- e) dla terenów oznaczonych symbolami **P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9, P/U-10** – 5000 m²,
- f) dla terenów oznaczonych symbolami **E-1, E-2, E-3, K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6** – 10 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami **U/MN-1, U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5, U/MN-6, U/MN-7, U/MN-8, U/MN-9, U/MN-10, U/MN-11, U/MN-12, U/MN-13, U/MN-14** – 20 m,
- b) dla terenów oznaczonych symbolami **U-1, P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7, P/U-8, P/U-9, P/U-10** – 25 m,
- c) dla terenów oznaczonych symbolami **E-1, E-2, E-3, K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6** – 5 m;

3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny;

2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Wskazuje się na rysunku planu przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 11 m od osi po obu stronach linii.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1, obowiązują ograniczone możliwości zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 13. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy ekspresowej oznaczona symbolem **KDS** stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne gminy z innymi gminami,
- 2) dopuszcza się stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacji działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami obrębami, do czasu realizacji dróg serwisowych realizowanych w ramach drogi publicznej oznaczonej symbolem **KDS**;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 4) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewnią obsługę komunikacyjną terenu objętego planem, stanowiąc o dostępie działek budowlanych do dróg publicznych;
- 5) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić miejsca do parkowania samochodów w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla pozostałych funkcji minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej albo 1 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych;
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej;
- 3) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 12

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem **P/U** i położonych poza zasięgiem sieci wodociągowej, do czasu jej wybudowania, zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wód,
 - c) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów

- przeciwpowozarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpowozarowych,
- e) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**,
 - f) nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków,
- a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) dla zabudowy realizowanej na terenach oznaczonych symbolem **U/MN** i położonej poza zasięgiem aglomeracji Solec Kujawski, dopuszcza się do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej, stosowanie bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków w granicach działek budowlanych oraz wywóz ścieków do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków przemysłowych,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**,
 - e) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej o minimalnej średnicy 110 mm;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się dla terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDS**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** oraz dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW** odprowadzenie wód opadowych i roztopowych systemem odwodnienia składającym się z rowów drogowych i zbiorników retencyjnych,
 - c) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i technologicznych,
 - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych sieci gazowych,
 - b) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**,
 - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
 - b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,

- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
 - b) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z użyciem energii wiatru, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - na obiektach budowlanych o maksymalnej wysokości do 5 m,
 - w formie wolno stojącej o maksymalnej wysokości do 5 m od poziomu terenu,
 - c) ustala się realizację nowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
 - a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) dopuszcza się realizację przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi oraz w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem **KDW**,
 - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5.
- 2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę oraz przebudowę obiektów i sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg z uwzględnieniem § 5 planu oraz pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.
- 3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 15. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy;
- 3) lokalizowanych na terenach oznaczonych symbolem **P/U** tymczasowych obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości do 10 m.

Rozdział 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U/MN, U, P/U – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 15

Ustalenia szczegółowe

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN-1, U/MN-2, U/MN-3, U/MN-4, U/MN-5, U/MN-6, U/MN-7, U/MN-8, U/MN-9, U/MN-10, U/MN-11, U/MN-12 U/MN-13, U/MN-14 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowy usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji usługowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca funkcji usługowej w formie wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
 - c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy, mieszkalny jednorodzinny, usługowo-mieszkalny, lub w formie budynków wolno stojących lokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, usługowo-mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne – 8,5 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - k) dachy:
 - geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
 - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym, szarym lub czarnym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
 - l) elewacje:
 - ściany o niskim nasyceniu barw odpowiadającej systemowi barw NCS w przedziale od 0000 do 1020, czyli nie więcej niż 10% czerni w barwie oraz nie więcej niż 20% chromatyczności barwy, przy czym dopuszcza się stosowanie odcieni z przedziału powyżej 1020, lecz wyłącznie na niewielkich fragmentach ścian, tj. nie przekraczających 20% ich powierzchni,

- dopuszcza się wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt trapezowych i falistych, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, drewniane i jego imitacje w naturalnych kolorach drewna, ceramiczne, szklane, panele z blach płaskich, w tym łączonych na rąbek,
 - m) dla działek budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania oraz remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - n) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami nieprzekraczalnymi zabudowy dopuszcza się ich przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynków, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m²,
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce budowlanej w formie wbudowanej w budynek usługowy;
 - b) budynki usługowe i usługowo-mieszkalne – w formie wolno stojącej,
 - c) funkcja garażowa lub gospodarcza w formie wbudowanej w budynek usługowy, usługowo-mieszkalny lub w formie budynków wolno stojących zlokalizowanych na zapleczu działki budowlanej,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,6,
 - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynki usługowe, usługowo-mieszkalny – 2,
 - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
 - j) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki usługowe, usługowo-mieszkalny – 8,5 m,
 - pozostałe obiekty – 5 m,
 - k) dachy:
 - geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,

- pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, blacha płaska w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej, brązowym, grafitowym, szarym lub czarnym,
 - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2500 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
 - i) dachy:
 - geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, kopulaste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - j) na terenach oznaczonych symbolami **P/U-3, P/U-4** nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-1** – 2000 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-2, P/U-3, P/U-4** – 2500 m²,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-5** – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
 - i) dopuszcza się realizację obiektów punktowych, na potrzeby prowadzonej działalności, o maksymalnej wysokości 50 m od poziomu terenu,
 - j) dachy:
 - geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, kopulaste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 21 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-7, P/U-8** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,001,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
 - i) dachy:
 - geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, kopulaste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,

- pokrycie dachów: blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
 - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
 - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-9** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 35 m, z dopuszczeniem podwyższenia wysokości na 10 000 m² powierzchni zabudowy do 45,0 m,
 - i) dachy:
 - geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, kopulaste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - j) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P/U-10** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) funkcja garażowa w formie wbudowanej w budynek usługowy, produkcyjny lub magazynowy lub w formie budynków wolno stojących,
 - b) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni działki biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - g) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 20 m,
 - i) dachy:
 - geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, łukowe, kopulaste oraz dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
 - pokrycie dachów: blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa w kolorze szarym lub grafitowym, lub czarnym matowym, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
 - kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) nakazuje się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 5000 m²;
- 5) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
- 6) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4, ZL-5, ZL-6, ZL-7** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
 - b) zakaz realizacji utwardzonych ciągów komunikacyjnych;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E-1, E-2, E-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 0% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,0,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **K-1, K-2, K-3, K-4, K-5, K-6** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakazuje się realizacji zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem § 5 pkt 3,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0, dopuszcza się zagospodarowanie bez zabudowy kubaturowej,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 10 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDS-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy ekspresowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu od 7,8 m do 70,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ-1, KDZ** i **KDZ-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ-1** – od 15 m do 39,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ-2** – w granicach planu od 7,7 m do 48,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KDZ-3** – od 17,7 m do 63,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL-1** – w granicach planu od 0,1 m do 10,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL-2** – od 15,2 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL-3** – od 15 m do 27,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem **KDL-4** – od 15 m do 19 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-1** – od 12,5 m do 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-2** – od 10 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-3** – od 10,9 m do 14,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-4** – od 10 m do 13 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-5** – od 8 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW-1** – od 13 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW-2** – od 8 m do 20,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW-3** – od 4 m do 8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla drogi oznaczonej symbolem **KDW-4** – w granicach planu od 1,4 m do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 13.

Rozdział 16

Postanowienia końcowe

§ 32. 1. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Solcu Kujawskim.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Solca Kujawskiego.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr/...../2021
Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim
z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
„Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej”
w Solcu Kujawskim

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Solcu Kujawskim podjęła Uchwałą Nr XLVIII/398/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy burmistrz sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Teren objęty opracowaniem wchodzi w skład parku przemysłowego, usytuowanego w południowo-wschodniej części miasta Solec Kujawski i obejmuje powierzchnię 149,7 ha. Od strony północnej graniczy z linią kolejową nr 18, Kutno-Piła Główna. Szacuje się, że około 25% obszaru objętego planem miejscowym jest użytkowane pod funkcje produkcyjno-usługowe. Największa ich intensyfikacja występuje wzdłuż ul. Unii Europejskiej, następnie w rejonie ul. Brukselskiej, Haskiej, Rzymskiej i Paryskiej. Ponadto w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części opracowania jest usytuowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowo-usługowa. W granicach planu zidentyfikowano kilka zespołów zabudowy zagrodowej. Pozostałe tereny są użytkowane rolniczo lub stanowią nieużytki.

Przedmiotowy obszar jest objęty dwoma aktami prawa miejscowego, tj.:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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, przyjęty Uchwałą Nr XXXV/274/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 25 marca 2010 roku,
- 2) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów targowo-wystawniczych, przemysłowo-składowych i usługowo-handlowych w Solcu Kujawskim, przyjęta Uchwałą Nr XL/315/10 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 września 2010 roku.

Zgodnie z powyższymi planami miejscowymi, większość obszaru opracowania wskazano pod funkcje przemysłowe i usług komercyjnych. Pozostałe obszary przeznaczono

pod zabudowę usługowo-mieszkaniową. W ramach systemu komunikacyjnego zabezpieczono teren pod planowaną drogę klasy ekspresowej (w większości planowanej poza granicami planu) oraz wydzielono system dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych oraz wewnętrznych.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XLVIII/398/18 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 30 sierpnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Unii Europejskiej - Haskiej - Brukselskiej - Rzymskiej - Paryskiej - Kujawskiej” w Solcu Kujawskim, celem opracowania nowego planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasadach zagospodarowania, w tym kształtowania zabudowy z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań, wynikających ze specyfiki zagospodarowania obszaru oraz jego położenia. Plan miejscowy będzie stanowił podstawę do realizacji nowych, niezbędnych inwestycji budowlanych, zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Zgodnie z aktualną polityką gminy, wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec Kujawski, przyjętym Uchwałą Nr XVI/138/08 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 27 czerwca 2008 roku oraz zmienionym Uchwałą Nr XIV/133/16 Rady Miejskiej w Solcu Kujawskim z dnia 18 marca 2016 roku, obszar objęty planem przewidziano do pełnienia funkcji produkcyjnej, jako wiodącej, zaliczono go do strefy nr 4 - parku przemysłowego i obszaru nr 4.1 tj. parku przemysłowego oraz usług z funkcją mieszkalną. Zgodnie z ww. studium, strefa parku przemysłowego obejmuje istniejący teren parku przemysłowego objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz obszary przewidziane pod jego rozbudowę. Główne działania to kształtowanie i zapewnienie sprawnego funkcjonowania parku przemysłowego, przygotowanie oferty terenowej z jednoczesnym zabezpieczeniem infrastruktury technicznej oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej. Studium dla obszaru nr 4.1. ustala:

- 1) realizację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym on obowiązuje – wskazany na rysunku studium;
- 2) potencjalne tereny rozwojowe z zamiarem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym należy uwzględnić: zweryfikowany zasięg występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego oraz wykluczenia wynikające ze zróżnicowanych warunków gruntowo-wodnych; dopuszczenie łączenia funkcji usługowej z funkcją mieszkalną; zachowanie zieleni wysokiej oraz wprowadzenie naturalnej izolacji; zachowanie głównego punktu zasilania energetycznego; budowę nowych dróg gminnych;
- 3) określić wewnętrzną strukturę funkcjonalno-przestrzenną dla poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych;
- 4) ograniczenie uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic użytkowania oraz obowiązek stosowania środków technicznych skutecznie ją minimalizujących;
- 5) użytkowanie położonej w obrębie obszaru zieleni rekreacyjnej w formie ogrodów działkowych;
- 6) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkalnej lub zmianę sposobu użytkowania na funkcje zgodne z określonymi kierunkami.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) kolorystyka i pokrycie dachów;
- 15) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe. W związku z czym plan nie zawiera regulacji w tym zakresie.

W planie ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej towarzyszącej funkcji usługowej – U/MN;
- 2) teren zabudowy usługowej – U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;
- 4) lasy – ZL;
- 5) tereny infrastruktury elektroenergetycznej – E;
- 6) tereny infrastruktury kanalizacyjnej – K;
- 7) teren drogi publicznej klasy ekspresowej – KDS;
- 8) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej – KDZ;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej – KDL;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD;
- 11) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

Plan nakazuje realizację zieleni izolacyjnej stanowiącej bufor między obszarami zabudowy usługowo-mieszkaniowej a planowanymi terenami obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oraz ustala strefy „W” ochrony archeologicznej, wskazuje pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV. W planie zabezpieczono tereny pod budowę węzła drogi ekspresowej, wskazano także obsługę komunikacyjną terenów inwestycyjnych poprzez system dróg publicznych klasy zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, a także kontynuują politykę przestrzenną gminy wdrożoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Solec Kujawski. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, zdiagnozowano także występowanie obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Solca Kujawskiego ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności, i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. Komisji, projekt planu ponownie został udostępniony do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od dnia 5 lutego 2021 r. do dnia 16 marca 2021 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23 lutego 2021 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 52 uwagi, przy czym wiele z nich zostało złożonych grupowo. Burmistrz Solca Kujawskiego uwzględnił 1 uwagę w całości oraz 40 uwag częściowo, pozostałych 11 uwag nie uwzględnił. Uwzględnienie uwag wymagało uzyskania ponownego zaopiniowania i uzgodnienia projektu planu oraz jego ponownego wyłożenia.

W dniach od 28.09.2021 r. do 27.10.2021 r. projekt planu został drugi raz wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie drugiego wyłożenia projektu planu w dniu 18.10.2021 r. odbyła

się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 25 uwag, w tym jedna została złożona przez 13 osób. Burmistrz Solca Kujawskiego częściowo uwzględnił 14 uwag, pozostałych uwag nie uwzględnił.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Miejska w Solcu Kujawskim, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podjęła w dniu 12 października 2018 roku Uchwałę Nr LI/405/18 w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenów miasta i gminy Solec Kujawski za okres od 2014 roku do 2018 roku. Zgodnie z przedmiotową analizą obowiązujące w granicach opracowania plany miejscowe wskazano jako wymagające aktualizacji. W pierwszej kolejności zalecono sfinalizowanie wszczętych procedur planistycznych, w tym dotyczącej procedowanego planu. Mając na względzie powyższe, sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe i zgodnie z wynikami ww. analizy.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że plan będzie miał pozytywny wpływ na budżet gminy. Przedmiotowy dokument zwiększa zasięg terenów zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej oraz usługowej w wyniku czego prognozuje się dochody z renty planistycznej oraz wzrost możliwego do pobrania podatku od nieruchomości. Ponadto opracowany plan wprowadza wiele ustaleń ułatwiających realizację dopuszczonych w nim inwestycji, co może skutkować szybszym jego skonsumowaniem. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

BURMISTRZ

Teresa Substyk