

**UCHWAŁA Nr XIX/145/04
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO
z dnia 15 kwietnia 2004 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w obrębie
ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego,
a terenem PKP oraz dla obszaru działki o ewidencyjnym Nr 39/1.**

Na podstawie art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U . z 1999r. Nr 15, poz.139 –jednolity tekst z późniejszymi zmianami), w związku z art.85 ust. 2 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 jednolity tekst z późniejszymi zmianami).

**R A D A M I E J S K A
u c h w a l a, c o n a s t ę p u j e :**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1

- 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, położonego pomiędzy ul. Wyspiańskiego, a terenem PKP oraz obszar działki o ewidencyjnym Nr 39/1.
- 2.Integralną częścią uchwały jak w ust. 1 jest rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 i rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Rysunek planu obejmuje obszar i obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§ 3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest kształtowanie struktury zabudowy poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

§4

Ilekcroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny,
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik Nr 1 i rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 wraz z późniejszymi zmianami),

- 4) granicy planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem przedstawiony na rysunku planu ,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju podstawowego przeznaczenia lub podstawowej funkcji,
- 6) przeznaczeniu , lub funkcji podstawowych - rozumie się przez to określone w planie rodzaje przeznaczenia , które powinny przeważać na danym obszarze, opisane w postaci symbolu literowego postawionego jako pierwszy znak po znaku cyfrowym,
- 7) przeznaczeniu, lub funkcji uzupełniających - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenia podstawowe i nie mogą zajmować więcej niż 50% powierzchni terenu o funkcji podstawowej.

§ 5

1. W planie, o którym mowa w § 1 ustala się :
 - 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, a w tym :
 - a) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) parametry techniczne zabudowy,
 - 2) linie rozgraniczające ulic wraz z urządzeniami pomocniczymi.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach, o którym mowa w § 1 ust. 2 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu określono: linią przerywaną o grubości – „4a” z końcówkami skierowanymi na zewnątrz obszaru planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny, wyznaczające jednorodny sposób przeznaczenia oznaczono liniami pełnymi jako linie ściśle określone lub liniami przerywanymi jako postulowanymi o grubości „3a”,
 - 3) przeznaczenie terenów zapisano w formie symboli cyfrowo – literowych,
 - 4) linie zabudowy ściśle określone oznaczono jako - cienka linia z trójkącikami skierowanymi do wnętrza działki.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu

§ 6

1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie ewidencyjnym miasto Aleksandrów Kujawski, określony w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu, stanowiący załącznik Nr 1 i Nr 2.
2. Sposób przeznaczenia lub funkcję terenu określonego liniami rozgraniczającymi, poza kolejną numeracją terenu cyframi arabskimi, oznaczono symbolami zestawu literowego.
3. W terenie oznaczonym symbolem, kolejne zestawy literowe informują o ustalonej planem funkcji jak:
 - 1) „MNU” - podstawowa funkcja dla budownictwa mieszkaniowego o zabudowie niskimi obiektami jednorodzinnymi z uzupełniającą funkcją terenu należącą do usług nie powodujących szkodliwego wpływu na środowisko,
 - 2) ZPI/W – zieleni naturalnej niepublicznej, z prowadzonymi uprawami rolnymi i wodami otwartymi,
 - 3) ZPI/W/NO - teren naturalnej zieleni niepublicznej, z zakazem wprowadzania produkcyjnych ferm hodowlanych,
 - 4) KDL – ulica miejska, publiczna istniejąca,
 KD – projektowane drogi publiczne dojazdowe, KDX – drogi publiczne ze ścieżką rowerową,
 Kd – projektowane niepubliczne drogi wewnętrzne.

§ 7

1. Ustalenia z zakresu ochrony środowiska naturalnego i ochrony zdrowia ludności .

Z uwagi na położenie w obszarze uzbrojonych terenów miasta Aleksandrowa Kujawskiego, ustalenia dotyczące niniejszego planu wprowadzają obowiązek wyposażenia obiektów w dostępne w mieście media infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych,
- 2) zaopatrzenie nowych działek objąć planem podłączenia do istniejących sieci w ulicach publicznych, po dopełnieniu uzgodnień z właściwymi gestorami tych sieci,
- 3) ochrona regionalnych i lokalnych wartości środowiska przyrodniczego.

Teren objęty planem od strony zachodniej, położony jest w 50% w terenie chronionym jak: –GZWP (ONO) –obszar najwyższej ochrony głównego zbiornika wód podziemnych czwartorzędowych nr 141 rzeki Wisły, o zasobach dyspozycyjnych 84 tys. m³/d wynikający ze „Strategii rozwoju Województwa Kuj. – Pomorskiego”; oraz całkowicie przynależny do terenu objętego granicą–Obszaru Chronionego Krajobrazu Nizina Ciechocińska – utworzonego Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej we Włocławku nr XX/92/83 z dnia 15.06.1983 r. (Dz. Urz. Woj. Włocławskiego Nr 3, poz. 22) zatwierdzony rozporządzeniem nr 46/99 Wojewody Kujawsko-Pomorskiego z dnia 25.03.1999 r. (Dz.Urz. Woj. Kuj. – Pomorskiego z 1999r. Nr 19, poz. 117).

2.Ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych:

- 1) Ustala się, że w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych reliktywów kultury materialnej teren winien być udostępniony do inwestorskich badań archeologicznych.
- 2) Teren objęty niniejszym planem położony jest w strefie ekspozycji założenia pałacowo-parkowego (Zespół Szkół Ogrodniczych), stąd potrzeba aby wszelkie prace na obiektach w terenie o symbolu „6MNU” uzgadniać z Konserwatorem Zabytków.

§ 8

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej, ochrony ludności i spraw obronnych.

1. Elektroenergetyka:

- 1) Adaptuje się istniejące sieci elektroenergetyczne 15 kV do nowego zagospodarowania terenu.
- 2) Przyłączenia odbiorców do sieci elektroenergetycznej projektować po uzgodnieniu z gestorem sieci.
- 3) Napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV powoduje ograniczenie zabudowy mieszkaniowej na stały pobyt ludzi w pasie po 6,5 m w obie strony licząc od osi linii. W tym pasie nie należy nasadzać zieleni wysokiej.
- 4) Przebudowa istniejącej linii elektroenergetycznej może nastąpić kosztem i staraniem zainteresowanych na warunkach podanych przez gestora sieci.

2. Energetyka ciepła:

Ustala się możliwość budowy indywidualnych systemów grzewczych pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych, nie powodujących zwiększenia emisji pyłów szkodliwych dla środowiska.

3. Sieć telekomunikacyjna:

Dla całego terenu projektować sieć jako kablowo -kanałową z przyłączami do budynków kablem ziemnym w oparciu o warunki techniczne i uzgodnienia podane przez gestora sieci.

4. Sieć wodociągowa –kanalizacyjna:

- 1) Teren zaopatrzyć w sieć wodociągową i kanalizacyjną z istniejącej instalacji sieci miejskiej w ulicach miejskich, po uzgodnieniu warunków z gestorem sieci.
- 2) Wody opadowe odprowadzić do istniejącej kanalizacji deszczowej, po uzgodnieniu warunków podłączenia z gestorem sieci lub do terenów wód otwartych po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego.

5. Sieć gazowa:

Teren objęty planem położony jest w obrębie ewidencyjnym miasta Aleksandrów Kuj., które nie posiada

sieci gazowych, stąd dopuszcza się zaopatrzenie obiektów niniejszego planu w gaz bezprzewodowy.

6. Ustalenia w zakresie spraw obronnych:

- 1) Sieć elektryczną dla oświetlenia terenu i dla zasilania obiektów usługowych realizować poprzez podłączenie się do istniejącej sieci, po uzyskaniu warunków od gestorów sieci.
- 2) Obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie od strony istniejącej ulicy miejskiej - ul. Wypiańskiego.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 9

1. Ustala się tereny o symbolach: od „1 MNU” do 10 MNU” na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 oraz teren o symbolu „11 MNU” na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 2, z przeznaczeniem podstawowym pod realizację budownictwa mieszkaniowego o zabudowie niskimi budynkami jednorodzinnymi i uzupełniającą funkcją należącą do usług i handlu nie będących przedsięwzięciami uciążliwymi dla środowiska.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
W terenie jak w ust.1 zgodnie z funkcją podstawową projektować budynki należące do grupy budynków niskich o wysokości do 12,0 m włącznie, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu kalenicy, w tym projektowany dach wielospadowy. Linia kalenicy dachu ustalona jest jako prostopadła do ulic publicznych, do których przylegają działki.
3. W terenie o symbolu „9 MNU” należy zachować bezwzględnie fragmenty użytków leśnych wykazanych w Wypisie ewidencji gruntów dla działek Nr 8/3 i Nr 8/2, Nr 9 położonych wzdłuż skarpy.
4. Dopuszczenie budowy obiektów usługowych i handlowych związanych z funkcją uzupełniającą terenu jak w ust. 2, ustala się pod warunkiem, że ich łączna powierzchnia zabudowy nie przekroczy 50% powierzchni ogólnej działki, a teren usług czy handlu nie przekroczy 50% powierzchni zabudowanej budynkiem mieszkalnym.
5. Linie zabudowy:
 - 1) linię zabudowy dla ul. Wypiańskiego oznaczonej symbolem „KDL” ustala się jak dla funkcji drogi lokalnej, w odległości co najmniej 10,0 m od zewnętrznej krawędzi istniejącej jezdni,
 - 2) dla ulicy oznaczonej symbolem „KD” – ustala się linie według istniejącej zabudowy budynkami jednorodzinnymi,
 - 3) linia zabudowy od projektowanej drogi oznaczonej symbolem „1 KD” ustala się w odległości minimum 10,0 m od krawędzi jezdni,
 - 4) linia zabudowy od projektowanych dróg publicznych dojazdowych o symbolach „2-8 KD” ustala się w odległości minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic,
 - 5) linię zabudowy budynkami mieszkalnymi od granicy obszaru kolejowego linii państwowej PKP ustala się w odległości 10,0 m.
6. Parametry techniczne zabudowy:
 - 1) W terenach o symbolach 1MNU, 5MNU i 10 MNU adaptuje się istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego, uzupełnienie terenów niezabudowanych następuje poprzez budowę budynków jak budynki istniejące na działkach sąsiednich.
 - 2) W parterach budynków realizowanych na obszarze niniejszego planu dopuszcza się budowę usług, jak w ust. 2.
 - 3) W terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się lokalizację wyłącznie obiektów stałych.
 - 4) W terenie o symbolu 5MNU adaptuje się podziały gruntów rolnych na działki budowlane wraz z ich drogami wewnętrznymi, ustala się nową zabudowę jako budynki jednorodzinne z wysokim dachem, z poddaszem użytkowym.

- 5) W terenie o symbolu 5 MNU -dla zabudowy winno wykonać się badania geotechniczne wytrzymałości gruntu i poziomu wody gruntowej, szczególnie w rejonie o dużym spadku w kierunku wschodnim, opadającym do ul. Wyspiańskiego,
- 6) W terenie jak- „5MNU” przebiega linia elektroenergetyczna o średnim napięciu, stąd ustala się zakaz budowy obiektów w strefie jej oddziaływania, a usytuowania domów należy uzgadniać z Zakładem Energetycznym.
- 7) Podział terenu na działki budowlane musi uwzględniać wszystkie kryteria przewidziane w ustawie Prawo budowlane przy prawnym określeniu, co oznacza - działka budowlana i powinien uwzględniać:
 - 1) działki budownictwa jednorodzinne winny posiadać szerokość frontu wzdłuż dróg – minimum 20,0m i posiadać powierzchnię minimum 600m²,
 - 2) projekt podziału terenu na działki budowlane może wyodrębniać drogi wewnętrzne o szerokości minimum 10,0m,
 - 3) w terenach jak w ust.1 z wyjątkiem terenu „11 MNU”, projektuje się wewnętrzne drogi o szerokości 10,0 m wykorzystując szerokości istniejących już dróg jako dojazdów prywatnych,
 - 4) linię zabudowy dla terenu „11 MNU” przylegającego do obszaru kolejowego ustala się w odległości minimum 10,0 m od granic własności terenu PKP (teren PKP położony poza planem) , a wykopy lub prace naruszające strukturę gruntu prowadzić w odległości minimum 4,0 m.
- 8) Ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy i zmiany funkcji istniejących już na terenie budynków mieszkalnych i innych obiektów, z zachowaniem ustaleń ust. 1 do ust.6.

9. Zasady systemu komunikacyjnego

Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się w następujący sposób:

- 1) Przez obszar opracowania niniejszego planu przebiega istniejąca miejska droga - ulica Wyspiańskiego, której szerokość w liniach rozgraniczających min.15,0 m zostaje adaptowana.
- 2) Nowe drogi publiczne gminne oznaczone symbolem od „1KD do 8KD”, projektować w liniach rozgraniczających o szerokości minimum - 12,0m.
- 3) W pasie drogowym publicznej drogi o symbolu: „5KDX” projektować przebieg ścieżki rowerowej.
- 4) Linię zabudowy dla projektowanych dróg publicznych gminnych o symbolach „KD” ustala się w odległości minimum 6,0 m od linii rozgraniczającej ulic.

§ 10

1. Wyodrębnia się teren o symbolu „ZPI/W/NO” –o funkcji naturalnej zieleni i upraw rolno-ogrodniczych, adaptacji istniejącego osadnika ścieków, z adaptacją istniejącego naturalnego zbiornika wodnego oraz z ustaleniem zakazu wprowadzania na teren produkcji rolnej mogącej oddziaływać na środowisko i pogarszać jego stan w stopniu utrudniającym zamieszkanie w terenach budownictwa mieszkaniowego.
2. Wyodrębnia się teren o symbolu „ZPI/W” –teren zieleni naturalnej, o funkcji zieleni niepublicznej, z prowadzonymi uprawami rolnymi i adaptacją istniejących naturalnych zbiorników wodnych.
3. Wyodrębnia się teren o symbolu „5KDX” o szerokości 15,0 m dla urządzenia drogi lokalnej wraz z możliwością poprowadzenia wzdłuż niego ścieżki rowerowej, który będzie łączył tereny objęte ochroną konserwatorską i teren powstającego osiedla domków jednorodzinnych.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe

§ 11

1. Dla terenów, dla których ustalono funkcje budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne z usługą oznaczone symbolami od „1MNU do 10 MNU” i teren – „11 MNU” z uwagi, że obszar objęty

planem nie stanowi własności komunalnej, stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planów ustala się na poziomie 30%.

2. Dla terenów pozostałych, nie wymienionych w ust.1 ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu, na poziomie 0%.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Aleksandrowa Kujawskiego.

§ 13

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko –Pomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

mgr Krzysztof Wdowczyk

