

UCHWAŁA NR XXIX/165/2001
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO
z dnia 1 lutego 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kuj. dla terenu zawartego pomiędzy ulicą Graniczną , a ul. Kochanowskiego

Na podstawie art.10 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15,poz.139 , Dz. U. Nr 41 ,poz. 412 ,Dz. U. Nr111 poz. 1279,DZ.U.z 2000r. Nr12 poz.136)) oraz art.18 ust. 2 kpt.5 i art.40 ust.1ustawy z dnia 8 marca1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr13 ,poz.74, Nr58 , poz.261, Nr106 , poz.496, Nr132, poz.622, Dz .U.z1997r.Nr9,poz.43, Nr 106, poz.679, Nr 107 ,poz. 686, Nr 113, poz.734, Nr 123 poz. 775,Dz.U. z 1998r. Nr 155,poz. 1014 , Nr 162, poz. 1126 , Dz.U. z 2000r. Nr 26 ,Dz.U. z 2000r. Nr 26 poz.306 ,Nr 48 poz.552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz.985 ,Nr 91 poz.1009 ,Nr 95 poz. 1041)

Rada Miejska Aleksandrowa Kuj .
uchwała , co następuje :

Rozdział 1
Przepisy ogólne .

§ 1

- 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ,który obejmuje obszar wyodrębniony z terenu miasta Aleksandrowa Kuj. położony pomiędzy ulicami : Graniczną i Kochanowskiego zwany dalej planem , określony w niniejszej uchwale oraz na rysunku planu .
- 2.Integralną częścią uchwały jak w ust.1 jest rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały .
3. Plan miejscowy ,o którym mowa ust 1 stanowi zmianę miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej osiedla „Południe” w Aleksandrowie Kuj., uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/94 Rady Miasta Aleksandrowa Kuj .z dnia 15 listopada 1994 r. (Dz. Urz. woj. wrocławskiego z 1994 r Nr 16 poz. 109) i miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXX/180/93 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kuj. z dnia 02 września 1993 r. (Dz. Urz. woj.wrocławskiego z 1993 r., Nr 10, poz. 53) w granicach obszaru określonego niniejszą uchwałą i oznaczonego na rysunku planu .

Ustalenia ogólne

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla poprzez określenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów ze szczególnym uwzględnieniem obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną ,jednorodzinną , usługową oraz przeznaczonych dla realizacji celów publicznych z zakresu komunikacji , infrastruktury technicznej i zieleni rekreacyjnej.

§ 3

Ilekoć 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 wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 1000 , stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. ustawie – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jedn. tekst Dz. U. Nr 15 , poz. 139 wraz z późniejszymi zmianami)
4. granic planu – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem przedstawiony na rysunku planu .
5. terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju podstawowego przeznaczenia , użytkowania lub funkcji ,wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi .
6. przeznaczeniu , użytkowaniu lub funkcji podstawowych rozumie się przez to określone w planie rodzaje przeznaczenia , które powinny przeważać na danym terenie, opisane w postaci symbolu literowego postawionego jako pierwszy znak po znaku cyfrowym, lub symbolu literowego - bez poprzedzenia go znakiem cyfrowym.
7. przeznaczeniu , użytkowaniu lub funkcji uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia , inne niż podstawowe , które uzupełniają bezkonfliktowo przeznaczenia podstawowe .
8. usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to działalność usługową , produkcyjną , gospodarczą , lub administracyjną , której uciążliwość nie może wykraczać poza granice obiektu , lub granice działki , a której ocenę i zakwalifikowanie do takiej kategorii uzgodni powiatowy inspektor sanitarny .
9. usługach stopnia podstawowego – należy przez to rozumieć usługi z artykułami pierwszej potrzeby ,które powinny zaspakajać potrzeby mieszkańców w odległości maksimum 300 ,0 m od budynków mieszkalnych .
10. usługach ponadlokalnych –należy przez to rozumieć usługi handlu administracji , oświaty, gastronomii ,zdrowia i inne o charakterze branżowym mające potrzebę istnienia dla obsługi ludności , a nie należące do usług stopnia podstawowego

§ 4

1. W planie , o którym mowa w § 1 ustala się :
 - 1) Przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi te tereny ;
 - 2) Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów ,a w tym obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy i parametry techniczne zabudowy ;
 - 3) Miejsca wymagające specjalnego ukształtowania zabudowy ;
 - 4) Linie rozgraniczające ulic , placów dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi;
 - 5) Zasady realizacji publicznej zieleni rekreacyjno - wypoczynkowej
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku , o którym mowa w § 1 ust.2. są obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) granicą obszaru objętego ustaleniami planu jest : linia przerywana o grubości – „4a” oraz oznaczenia literowe alfabetem łacińskim A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O na załamaniach linii granicy obszaru ;
 - 2) linie rozgraniczające tereny wyznaczające jednorodny sposób przeznaczenia oznaczone liniami pełnymi jako linie ściśle określone, lub przerywane jako linie orientacyjne - o grubości –„3a”;
 - 3). przeznaczenie , użytkowanie lub funkcja terenów zapisane -w formie symboli „cyfrowo – literowych” ;
 - 4) linie zabudowy ściśle określone– jako linie z szeryfami w formie trójkątów wypełnionych na czarno;
 - 5) linie zabudowy orientacyjne ,jako linie z szeryfami w formie trójkątów bez wypełnienia kolorem ;
 - 6) linie wewnętrznego podziału terenu na określone funkcje uzupełniające .
3. Przebieg linii orientacyjnych rozgraniczających tereny o różnych rodzajach przeznaczenia jak w ust. 2 pkt 2 może być przesunięty maksymalnie w kierunku innego terenu do wielkości maksimum 30 % powierzchni tego terenu , z zachowaniem podstawowego przeznaczenia ,użytkowania lub funkcji z jednoczesnym zachowaniem granic obszaru objętego planem.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania obszaru objętego planem § 5

1. Plan obejmuje obszar wyodrębniony z części zachodniej „Osiedla Południe” w mieście Aleksandrów Kuj. położony pomiędzy ulicami:
od północy - ul. Graniczną ; od wschodu -istniejącą granicą działki kościoła katolickiego i granicą działek zabudowy jednorodzinnej przy ul. ks. Szczygłowskiego aż do ul. .Kochanowskiego ; od południa - ul. Kochanowskiego i od wschodu – „ul. Projektowaną” zwana dalej ul. „Centralną”
2. Przedmiotem planu jest określenie linii rozgraniczających tereny o jednorodnym przeznaczeniu i ustalenie zasad ich zagospodarowania , tworząc charakterystyczny kształt i formę zabudowy tej części miasta .
3. Plan zakłada podział terenu na kwartały zabudowy ,wyznaczone ulicami , lub odmiennym sposobem użytkowania i oznaczone kolejnymi cyframi arabskimi i ustalonymi dla określonego przeznaczenia –symbolami literowymi jak:
 - 1) teren budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego – o symbolu **MS**
 - 2) teren lokalizacji usług i rzemiosła stopnia podstawowego, nieuciążliwych dla środowiska i otoczenia , o symbolu **U**
 - 3) teren usług ponadlokalnych administracji publicznej lub komercyjnej – o symbolu - **UC**
 - 4) teren budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego o symbolu– **MJ**
 - 5) teren komunikacji publicznej jak: o symbolu **KL** -ulica lokalna o symbolu **KD** -ulica dojazdowa , i o symbolu **Kx** –ciąg pieszy z dopuszczeniem ścieżki - rowerowej ,**Kp**- miejsca parkingowe ; **Ks**- miejsca garażowe
 - 6) tereny publicznych usług i urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone – wg cech charakterystycznych dla branż symbolami jak : **EG** –gaz ,**EE** – elektroenergetyka ; **T** – telekomunikacja ;
 - 7) tereny zieleni publicznej ,o symbolu – **ZP**
 - 8) teren zieleni izolacyjnej uzupełniającej funkcje terenu -- o symbolu -**Zp**
4. Tereny oznaczone symbolami : „1 U/MS /Zp” , „2 MS /U/Ks” , „4 MS/U/Kp” oraz „5 MS/U/Kp” stanowią obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym opracowaniu zagospodarowania terenu oraz sporządzenia co najmniej projektu budowlanego . Realizacja inwestycji może odbywać się etapami zgodnie z zasadami określonymi w projekcie zagospodarowania terenu.
5. Podział terenów jak w ust.4 na działki mniejsze dopuszcza się po spełnieniu warunku opracowania kompleksowego zagospodarowania terenu wraz z projektem budowlanym wskazującym na możliwość wskazania granic dla zadań jako zamkniętych całości .

§ 6

1. Ustala się następujące zasady z zakresu ochrony środowiska naturalnego i ochrony zdrowia ludności w obszarze objętym planem:
 - 1) ustala się obowiązek wyposażenia obiektów w dostępne w mieście i obszarze objętym planem media infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się obowiązek zmniejszania uciążliwości dla środowiska przyrodniczego w zakresie emisji spalin z urządzeń grzewczych ,używać do ogrzewania paliwo ekologiczne.
 - 3) budowa szamb i zbiorników wybieranych ,wyłącznie po indywidualnym uzgodnieniu ze służbą powiatowego inspektora sanitarnego i tylko do czasu podłączenia budynków do sieci kanalizacyjnej miasta wybudowanej w ciągach ulic publicznych .
 - 4) nową ulicę publiczną - „Centralną” projektować z pasami zieleni oddzielającej zabudowę od chodnika oraz z pasami zieleni oddzielającej chodnik od jezdni , lub miejsc postojowych .
 - 5) adaptować istniejące tereny zieleni publicznej ogólnomiejskiej w rejonie skrzyżowania ul. Granicznej z ulica „Centralną”, od strony zbiornika wodnego i przejścia pieszego do działki kościelnej .

- 6) w terenach zabudowy mieszkaniowej niskiej „MS” należy przeznaczyć 30 % powierzchni przeznaczonej na funkcję mieszkalną pod zielen rekreacyjną i izolacyjną dla mieszkańców .

2. Ustalenia z zakresu ochrony wartości kulturowych :

- teren objęty planem położony jest poza strefami ochrony konserwatorskiej ustalonej planem zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego, a w obszarze granic planu nie występują obiekty zabytkowe . Nowe obiekty i zespoły budynków mieszkalnych należy projektować uwzględniając skalę ,harmonię i ład przestrzenny przynależny istniejącym zasadom zabudowy miasta .

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla określonych symbolami elementów planu

§ 7

1. Wyodrębnia się kwartał terenu przy skrzyżowaniu ul. Granicznej z ul. „Centralną”, a oznaczony symbolem - „1. U /MS/Zp” .
2. W terenie „1. U/MS/Zp” ustala się: - funkcję usługową z obiektami usług publicznej lub komercyjnej administracji w zakresie symbolu –„U” –jako przeznaczenia podstawowego ;
 - z dopuszczeniem budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z budynkami należącymi do grupy budynków niskich o wysokości do 12,0m łącznie z dachem , jako obiektów z przeznaczeniem uzupełniającym , towarzyszącym;
 - oraz z obowiązkiem wprowadzenia funkcji uzupełniającej jak: tereny zieleni izolacyjnej- o symbolu „ Zp” , tworzące naturalne rozgraniczenie przeznaczenia podstawowego od terenów o innym użytkowaniu . Inwestor przed realizacją inwestycji zobowiązany jest do wykonania dokładnych badań gruntowo-wodnych terenu celem określenia nośności gruntu i poziomu wody gruntowej.
3. W granicach terenu o symbolu jak w ust 1 ustala się pierzeją zabudowę wzdłuż ul. „Centralnej”, z prześwitami na wjazd i wyjazd z wnętrza nieruchomości ,o szerokościach prześwitów maksymalnie 10.0m każdy ;
4. Dla zabudowy jak w ust.3 ustala się linie zabudowy dla ulic , jak :
 - a) od ulicy „Centralnej” o symbolu „1 KL/KX” ustala się linię zabudowy pokrywającą się z przebiegiem linii rozgraniczających ulicę ;
 - b) od ul. Granicznej ustala się linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicę ;
 - c) linia ryzalitów lub uskoków w elewacji budynków tworzących pierzeją zabudowę może być regulowana na głębokość max – 2,0 m to znaczy ,że mogą być cofnięte tylko w głąb działki w stosunku do linii zabudowy.
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków prostopadle do ul. „Centralnej” lub do ul. Granicznej pod warunkiem połączenia ich łącznikami w formie obiektów usługowych parterowych dla wytworzenia pierzei ulicznej .
5. Dojazdy i dojścia do zespołów budynków wielorodzinnych w terenie o symbolu jak w ust. 1 projektować w sposób wskazany na rysunku planu strzałkami z kierunku ulicy ,
6. W zabudowie mieszkalnej w parterach budynków w poziomie terenu od strony wnętrza terenów dopuszcza się lokalizację garaży , a od strony ulic dopuszcza się budowę lokali usługowych nieuciążliwych .
7. Dla zespołu budynków mieszkalnych i usług wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc garażowych i postojowych przyjmując wskaźnik 1,2 miejsca postojowego /na 1 mieszkanie .
8. W terenie jak w ust.1 ustala się zakaz lokalizacji usług handlu hurtowego i magazynowego o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m².

§ 8

1. Wyodrębnia się kwartał terenu oznaczony symbolem - „2 MS/U/Ks” .
2. W terenie „2 MS/U /Ks” ustala się funkcję budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego z budynkami należącymi do grupy budynków niskich o wysokości do 4 kondygnacji włącznie jako przeznaczenia podstawowego oraz funkcji uzupełniającej –usług i urządzeń komunikacji garażowo - postojowej .
3. Cały teren zawarty w granicach oznaczonych symbolem jak w ust.1 niniejszej uchwały stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej jak § 3 ust.5 , polegającej na kompleksowym opracowaniu projektu zagospodarowania terenu i projektu budowlanego .Realizacja inwestycji może odbywać się etapami zgodnie z zasadami określonymi w projekcie zagospodarowania terenu i projektem budowlanym .

3. W terenie o symbolu jak w ust.1 ustala się pierzeją zabudowę wzdłuż ul. „Centralnej”, z prześwitami na adaptowany wjazd i wyjazd z osiedla, o szerokościach maksymalnych do 10.0m
4. Dla zabudowy jak w ust. 3 ustala się następujące linie zabudowy:
 - a) od ulicy „Centralnej „2 KL/KX” ustala się linię zabudowy pokrywającą się z przebiegiem linii rozgraniczających ulicę;
 - b) od ul. Projektowanej – „ks. Szczygłowskiego o symbolu „2 KL” ustala się linię zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających ulicę
 - c) linia ryzalitów lub uskoków w elewacji budynków tworzących pierzeją zabudowę, może być regulowana na głębokość max – 2,0 m w stosunku do linii zabudowy, to znaczy że mogą być cofnięte w głąb działki;
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków prostopadle do ul. „Centralnej” pod warunkiem połączenia ich od ulicy łącznikami w formie obiektów usługowych, parterowych tworząc pierzeję ulicy jak zapis w ust.3.
5. Dojazdy i dojścia do zespołów budynków wielorodzinnych projektować w sposób wskazany na rysunku planu, tj
 - a) adaptować istniejącą działkę uliczną osiedlową – „1KD”,
 - b) ustala się dopuszczenie lokalizacji stanowisk parkingowych wzdłuż ul. Osiedlowej „3 KD”, po stronie przeciwnej niż sytuowane budynki mieszkalne.
 - c) zaopatrzenie lub dojazd do usług zlokalizowanych w parterach budynków ustala się od strony ul. „Centralnej”
6. W zabudowie mieszkalnej w parterach budynków od strony wewnętrznej terenu -dopuszcza się lokalizację garaży, a od strony ulicy - lokale usług nieuciążliwych.
7. Dla zespołu budynków mieszkalnych i usług wyznaczyć odpowiednią ilość miejsc garażowych i postojowych, przyjmując wskaźnik 1,2 stanowiska postojowego /na mieszkanie
8. Zespoły garażowe poza obiektami mieszkalnymi sytuować na terenie pomiędzy drogą pieszo jezdnią osiedlową, a granicą opracowania planu, który to teren został wskazany na rysunku planu w formie zaznaczenia linią wewnętrznego podziału rozgraniczenia funkcji - linią cienką przerywaną i opisany symbolem – „Ks”. Zespoły garażowe to przeznaczenie uzupełniające jako funkcja urządzeń komunikacji.
9. Obiekty lokalizować w odległości 4,0 m od granic działek położonych przy granicy opracowania niniejszego planu oraz zapewnić izolację zielenią w stosunku do budynków mieszkalnych.
10. Jako przeznaczenia towarzyszące w terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się możliwość lokalizacji obiektów stałych jak:
 - a) indywidualnych wolnostojących budynków usług nieuciążliwych;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej (trafostacje, stacje gazowe), oraz rezerwy terenowe dla sieci i przyłączy sieci miejskiej,
 - c) urządzeń infrastruktury komunikacyjnej – dojazdy, parkingi.
11. Ustala się zakaz budowy obiektów tymczasowych poza obiektami ustanowionymi w projekcie kompleksowego zagospodarowania terenu wg ust.3.
12. Ustalony kształt i charakter elewacji budynków tworzący pierzeję ulicy „Centralnej” wymaga specjalnego potraktowania pod względem formy architektonicznej. Potrzeba powyższa została zaznaczona w rysunku planu wzdłuż linii zabudowy przy ul. „Centralnej”- rastrem w postaci „ukośnych linii”

§ 9

1. Wyodrębnia się kwartał o **symbolu „3 UC”** - przy skrzyżowaniu ulicy ks. Szczygłowskiego- „5 KL” i „Centralnej- 2 KL/KX
2. Dla terenu o symbolu „3 UC” ustala się funkcję budownictwa usługowego komercyjnego. Projektować budynki do 3-ch kondygnacji, przyjmując jej wysokość maksimum 3,5 m każda.
3. Na terenie kwartału jak w ust. 1 ustala się zabudowę pierzeją wytwarzającą ciąg uliczny od strony ulicy „Centralnej”
4. Na wyższych kondygnacjach zabudowy jak w ust. 3 dopuszcza się lokale mieszkalne lub hotelowe
5. Dla zabudowy jak w ust.3 ustala się linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic wg następujących odległości:
 - a) od „Centralnej 2 KL/KX” - pokrywającą się z przebiegiem linii rozgraniczających ulicy,
 - b) od „projektowanej –ks. Szczygłowskiego- 5 KL” – 8,0 m
6. Ustala się, że kształt i charakter elewacji budynków tworzący pierzeję ulicy „Centralnej” wymaga specjalnego potraktowania pod względem formy architektonicznej. Potrzeba powyższa została zaznaczona w rysunku planu wzdłuż linii zabudowy rastrem w postaci „ukośnych linii”

7. Dla zagospodarowania terenu wyłącznie o symbolu „3UC”, ustala się obowiązek sporządzenia koncepcji zagospodarowania obszar obejmującego łącznie tereny : „3UC i 9 ZP/Ks” ,ponieważ wówczas następuje właściwe wzajemne uzupełnienie funkcji na tym obszarze .

§ 10

1. Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu „ **4 MS/U**” zawarty pomiędzy ulicami : „ Projektowaną- ks. Szczygłowskiego 5 KL”, ulicą „:Centralną - 3 KL /KX” .
2. Dla terenu o symbolu 4 MS/U ustala się funkcje budownictwa wielorodzinnego o zabudowie niskiej do 3-ch kondygnacji oraz z poddaszem użytkowym , w formie segmentów mieszkalnych lub blokowej z klatkami schodowymi.
3. Cały teren zawarty w granicach oznaczonych symbolem jak w ust.1 oraz w § 16 ust.2. niniejszej uchwały stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym opracowaniu projektu zagospodarowania terenu i projektu budowlanego. Realizacja inwestycji może odbywać się etapami zgodnie z zasadami określonymi w projekcie zagospodarowania terenu.
4. Na terenie kwartału ustala się zabudowę pierzejową ,wytwarzając ciąg uliczny od ulicy „projektowanej –centralnej” .
5. W zagospodarowaniu terenu jak w ust.1 uwzględnić budowę przejścia pieszego łączącego ulicę „projektowaną-centralną 3 KL/KX” z ul. „Dojazdową- 1KD”.
6. W parterach budynków mieszkalnych od strony ulicy „projektowanej –centralnej” dopuszcza się wbudowanie usług ,natomiast pomieszczenia garażowe i wjazdy do nich od strony wewnętrznej kwartału .
8. Ustala się linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic w odległościach :
 - a) „centralnej_ 3 KL/KX ” - pokrywającą się z przebiegiem linii rozgraniczających ulicy,
 - b) od „projektowanej „Szczygłowskiego 5 KL” – 6,0 m
9. W terenie j.w. ustala się wyznaczyć miejsce zieleni i rekreacji mieszkańców oraz miejsca zabaw dla różnych grup wiekowych dzieci.
10. W zabudowie szeregowego budownictwa mieszkaniowego ustala się możliwość wydzielenia działek własnościowych dla każdego segmentu mieszkalnego.
11. Dostęp gospodarczy do zespołu budynków szeregowych ustala się od drogi dojazdowej zaprojektowanej na zapleczu działek ,zakładając dojazd od ul. Szczygłowskiego .
12. Dopuszcza się podział terenu na działki z wjazdem od strony zachodniej wzdłuż granicy z terenami o symbolach „11 ZP”
13. Ustala się ,że kształt i charakter elewacji budynków tworzący pierzeję ulicy „centralnej” wymaga specjalnego potraktowania pod względem formy architektonicznej . Potrzeba powyższa została zaznaczona w rysunku planu wzdłuż linii zabudowy przy ul. „projektowanej-centralnej”- „rastrem w postaci ukośnych linii ”
14. Ustala się zakaz ogradzania działek gruntu w stanie istniejącego zainwestowania , jak również terenów zagospodarowanych według niniejszego planu .

§ 11

1. Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu „ **5MS/U**” zawarty pomiędzy ulicą : „ Projektowaną- „6 KL” , a ulicą „:Centralną - 3 KL /Kx”, oraz terenem o symbolu „ 4 MS/U”
2. Dla terenu o symbolu 5 MS/U ustala się funkcje budownictwa wielorodzinnego o zabudowie niskiej do 3-ch kondygnacji oraz z poddaszem użytkowym , w formie segmentów mieszkalnych lub blokowej z klatkami schodowymi.
3. Cały teren zawarty w granicach oznaczonych symbolem jak w ust.1 oraz w § 16 ust.2. i § 11..niniejszej uchwały stanowi obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej polegającej na kompleksowym opracowaniu projektu zagospodarowania terenu i projektu budowlanego. Realizacja inwestycji może odbywać się etapami zgodnie z zasadami określonymi w projekcie zagospodarowania terenu.
4. Na terenie kwartału ustala się zabudowę pierzejową ,wytwarzając ciąg uliczny od ulicy „centralnej” .
5. W zagospodarowaniu terenu jak w ust.1 uwzględnić budowę przejścia pieszego łączącego ulicę „projektowaną-centralną 3 KL/KX” z ul. „Dojazdową- 5KL”.
6. W parterach budynków mieszkalnych od strony ulicy „centralnej” dopuszcza się wbudowanie usług ,natomiast pomieszczenia garażowe i wjazdy do nich od strony wewnętrznej kwartału .
8. Dla terenu o symbolu „5 MS/U” ustala się linię zabudowy w odległości od linii regulacyjnych ulic :
 - a) „centralnej_ 3 KL/KX ” - pokrywającą się z przebiegiem linii rozgraniczających ulicy,

- b) od „projektowanej 6 KL”- 8,0 m
 - c) od „projektowanej „ks.Szczygłowskiego 5 KL” – 6,0 m
9. W terenie jak w ust.1 ustala się wyznaczyć miejsce zieleni i rekreacji mieszkańców oraz miejsca zabaw dla różnych grup wiekowych dzieci.
 10. W zabudowie szeregowego budownictwa mieszkaniowego ustala się możliwość wydzielenia działek własnościowych dla każdego segmentu mieszkalnego.
 11. Dostęp gospodarczy do zespołu budynków szeregowych ustala się od dróg dojazdowych zaprojektowanych na zapleczu działek ,zakładając dojazdy od „projektowanej „6KL”
 12. Dopuszcza się podział terenu na działki z wjazdem od strony zachodniej wzdłuż granicy z terenami o symbolach „6 MJ ”
 13. Ustala się ,ze kształt i charakter elewacji budynków tworzący pierzeję ulicy „centralnej” wymaga specjalnego potraktowania pod względem formy architektonicznej . Potrzeba powyższa została zaznaczona w rysunku planu wzdłuż linii zabudowy przy ul. „projektowanej-centralnej”- „rastrem w postaci ukośnych linii ”
 - 14.Ustala się zakaz ogradzania działek gruntu w stanie istniejącego zainwestowania , jak również terenów zagospodarowanych według niniejszego planu .

§ 12

- 1.Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu – „6 MJ / U” zawarty pomiędzy ulicami : „Projektowaną – 6 KL” ,a ul. „Dojazdową - 1KD”
2. Ustala się formę zabudowy jako jednorodzinną , wolnostojącą , lub bliźniaczą .
- 3.Ilość kondygnacji –dwie :parter i piętro oraz dach dwuspadowy .Dopuszcza się dach z poddaszem użytkowym .
- 4.Dopuszcza się projektowanie usług nieuciążliwych ,lub garaży w parterach budynków mieszkalnych
- 5.Dopuszcza się realizować usługi nieuciążliwe jako obiekty stojące indywidualnie.
6. Ustala się linię zabudowy w odległości od linii regulacyjnych ulic :
 - a) od ul.Projektowanej 6 KL -6,0m.
 - b) od ulic Dojazdowej 1 KD – 6,0 m
7. Dopuszcza się zmianę granic własności istniejących na gruncie działek z zachowaniem warunków o zastosowaniu ich szerokości przy ulicach jak :
 - a) dla działek bliźniaczych min 15 ,0 m ,
 - b) dla szeregowej- min. 11,0m
 - c) dla wolnostojącej - min 18,0 m
8. Zakaz lokalizacji obiektów sprzedaży i magazynów handlu hurtowego o powierzchni powyżej 100 m².

§ 13

- 1.Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu – 7 MJ / U.zawarty pomiędzy ulicami :Projektowaną „ 6 KL” , „centralną –4 KL/KX” ,a ul. Kochanowskiego .
2. Ustala się formę zabudowy jako jednorodzinną , wolnostojącą , lub bliźniaczą ..
- 3.Ilość kondygnacji –dwie :parter i piętro oraz dach dwuspadowy .Dopuszcza się dach z poddaszem użytkowym .
- 4.Dopuszcza się projektowanie usług nieuciążliwych ,lub garaży w parterach budynków mieszkalnych
- 5.Dopuszcza się realizować usługi nieuciążliwe jako obiekt indywidualny
6. Ustala się linię zabudowy w odległości od linii regulacyjnych ulic :
 - a) od ul.Projektowanej „ 4 KL /KX” -6,0m.
 - b) od ulic Dojazdowej „ 2 KD”– 6,0 m
 - c) od ul. Kochanowskiego „7 KL” –6,0 m
- 7.Ustala się zakaz lokalizacji obiektów sprzedaży i magazynów handlu hurtowego .
8. Ustala się szerokość działek
 - a) dla działek bliźniaczych min 15 ,0 m ,
 - b) dla szeregowej- min. 11,0m
 - c) dla wolnostojącej - min 18,0 m

§ 14

Wyodrębnia się teren o symbolu „8 EE/UI” o przeznaczeniu pod lokalizację obiektów publicznych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie energetyki i usług innych z przeznaczeniem pod budowę urządzeń usług energetycznych (trafo-stacje) i usług infrastruktury innej).

Na terenach jak wyżej ustala się zakaz realizacji budownictwa mieszkaniowego

Dopuszcza się wykonanie zjazdu na ul. „Projektowaną-Centralną”.

§ 15

Wyodrębnia się teren o symbolu „9 ZP/Kp” z przeznaczeniem pod budowę parkingu związanego z funkcją terenu o symbolu „3 UC”.

Ustala się zakaz zabudowy obiektami garażowymi.

Parking projektować jako jednopoziomowy o stanowiskach do maksimum 60 stanowisk.

Ustala się budowę parkingu ekologicznego z użyciem 25% zieleni biologicznie czynnej

§ 16

1. Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu – „10 U” zawartego pomiędzy ulicami : ul. „ Dojazdową 1 KD” ,oraz terenem „5MI/U” oraz „projektowaną - „6 KL” ,
2. Dla terenu o symbolu „10 U ” ustala się funkcję budownictwa usługowego z przeznaczeniem pod usługi inne , nieuciążliwe ponadlokalne , komercyjne lub publiczne niekoncentrujące się w terenach ośrodków usługowych .Usługi rzemiosła uzgodnić z powiatowym inspektorem sanitarnym . Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony granic z terenami mieszkalnym w postaci pasa drzew o szerokości 10,0 m .
3. Wysokość zabudowy w punkcie kalenicy nie może przekraczać 12,0 m .
4. Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane . o powierzchni minimum 1000 ,0 m² bez zmiany ustalonej dla terenu funkcji
5. Ustala się zakaz budowy usług handlu o powierzchni większej niż 300,0m²
6. Na terenie kwartału jak w ust. 1 ustala się zabudowę pierzejową wytwarzającą ciąg uliczny od strony ulicy „6KL”
7. Na wyższych kondygnacjach zabudowy jak w ust. 3 dopuszcza się lokale mieszkalne lub hotelowe
8. Dla zabudowy jak w ust.3 ustala się linię zabudowy od linii rozgraniczających ulic wg następujących odległości:
 - a) od „ projektowanej – „ 1 KD” – 6,0 m
 - b) od ul „6KL” – 6,0 m
9. Ustala się możliwość podziału terenu na działki nie mniejsze niż powierzchnia 1000 m² wg projektu zagospodarowania terenu wykonanego obowiązkowo dla całego obszar ze wskazaniem miejsc parkingowych, zieleni izolacyjnej, układu wewnątrz dojazdowego i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej

§ 17

1. Wyodrębnia się kwartał terenu o symbolu – „11 ZP” zawartego pomiędzy ulicami : „projektowaną - ks. Szczygłowskiego „5 KL”, ul. „ Dojazdową 1 KD” oraz terenem „4MS /U”
3. Dla terenu jak w ust.1 ustala się funkcję zieleni publicznej .
4. Teren wymaga opracowania projektu budowlanego dla przejść ,uzbrojenia technicznego i malej architektury.
4. Dopuszcza się powiększenie terenu w kierunku terenu o symbolu „4 MS /U” o wielkość do 20% jego powierzchni z przeznaczeniem pod usługi inne , nieuciążliwe ponadlokalne komercyjne lub publiczne . Usługi rzemiosła uzgodnić z powiatowym inspektorem sanitarno epidemiologicznym . Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony granic z terenami mieszkalnym w postaci pasa drzew o szerokości 10,0 m .
- Wysokość zabudowy nie może przekraczać 12,0 m .
- Dopuszcza się podział terenu na działki budownictwa indywidualnego z lokalem mieszkalnym . działkach o powierzchni minimum 1000 ,00 m²

§ 18

Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej dotyczą całego obszaru objętego niniejszym planem :

1. **Kanały sieci wodociągowej** prowadzić w pasach drogowych ulic wg istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego .
 - 1) Punkty podłączeń sieci do miejskiego układu wodociągowego ustalić wg warunków podanych przez gestora sieci .
 - 2) Na końcowych odcinkach sieci wodociągowej umieszczać hydranty przeciwpożarowe celem umożliwienia wykorzystania ich dla okresowego płukania sieci wodociągowej .
 - 3) Ustala się budowę wodociągu zasilającego osiedle z wodociągu istniejącego 0 160 w ul. Kochanowskiego i połączenia go z wodociągiem w ul. Granicznej. Po trasie planuje się spięcie istniejącego wodociągu 0 150 w ul. Ks. Szczygłowskiego oraz po przez ulice osiedlowe istniejące wodociągi w ul. Moniuszki i Fredry
2. **Sieci kanalizacyjne** sanitarne i deszczowe z projektowanego osiedla odprowadzić poprzez przepompownię P-1 przy ul. Granicznej do miejskiej oczyszczalni ścieków.
 - 1) Ustala się budowę układu kanalizacji rozdzielczej : sanitarnej i deszczowej .
 - 2) Sieci zbiorcze kanalizacji prowadzić w ulicy „projektowanej-centralnej „w pasie drogowym ulicy „KL”
 - 3) Podłączenia do sieci osiedlowych prowadzić po uzyskaniu szczegółowych warunków ich realizacji od gestorów sieci.
 - 4) Ustala się zakaz budowy zbiorników bezodpływowych na gromadzenie nieczystości .
3. **Sieć elektroenergetyczna** .W zakresie zaopatrzenia terenu objętego planem ustala się :
 - 1) przebudować istniejącą sieć energetyczną napowietrzną średniego napięcia ,przechodzącą przez teren osiedla -na linie zasilania kablowego, prowadząc je wzdłuż projektowanych ulic .
 - 2) Dla zasilania projektowanych terenów budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego wymagane jest zasilanie z dwóch stacji transformatorowych 15/0.0 kv z transformatorami o mocy wg warunków gestora sieci ,na terenie o symbolu 9 EE/EG.
4. **Sieć telekomunikacyjną** dla całego terenu jako kablowo-kanałowa z przyłączami do budynków kablem ziemnym projektować w oparciu o warunki techniczne podane przez gestora sieci .
 - 1) Istniejącą napowietrzną linię telekomunikacyjną przebudować na sieć podziemną ,jeżeli zachodzą kolizje z innymi inwestycjami.
 - 2) Ustala się możliwość zaopatrzenia mieszkańców w sieć w innej formie technicznej do wyboru przez mieszkańców terenu osiedli.
5. **Sieć gazowa**. Miasto Aleksandrów kujawski przewiduje wykonać gazyfikację miasta w oparciu o koncepcję programową ,wykonaną w 1991r. wg której ustalono ,ze stacja redukcyjno-pomiarowa II stopnia projektowana jest w rejonie ul. Kochanowskiego w kierunku wschodnim w stosunku do granic obszaru objętego niniejszym planem
 - 1) sieć głównych przewodów zaopatrujących teren osiedli prowadzić w ul. „projektowanej – centralnej od symbolu 1 KL/KX do 4 KL/KX w pasie drogowym komunikacji pieszo -rowerowej –„KX” .
 - 2) przyłącza do budynków projektować po uzyskaniu warunków technicznych od gestorów sieci
6. **Energetyka cieplna**

Ustala się możliwość budowy indywidualnych systemów grzewczych pod warunkiem stosowania paliw ekologicznych ,nie powodujących zwiększania emisji pyłów szkodliwych do środowiska. System ogrzewania uzgodnić z właściwą służbą ochrony środowiska..

§ 19

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem opiera się o układ składający się z publicznych ulic lokalnych oraz dojazdowych. Funkcja ulic lokalnych jest obsługą osiedla i powiązaniem z układem podstawowym sieci ulic lokalnych miasta Aleksandrów Kuj. . Ulice dojazdowe ograniczają się do obsługi zespołu kilku budynków mieszkalnych.

1. Ustala się przebieg ulicy publicznej o funkcji obsługi miasta i osiedla objętego niniejszym planem i oznacza jako ulica lokalna :„ulica projektowana –centralna” o symbolu od numeru „1 KL/K X” - do numeru „4 KL/KX ”

- a) szerokość linii rozgraniczających dla ulicy ustala się na 25,0 m ,w tym
- b) pas szerokości 10,0m rezerwuje się po stronie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i wewnątrz oznaczono symbolem „KX”, w którym ustala się następujące parametry ; ścieżka rowerowa szerokości 2,0 m: chodnik z zielenią wypoczynkowa szerokości 5,0 m i zieleń przykrawężnikowa z miejscami postojowymi dla samochodów o szerokości –3,0m
- c) pas gruntu szerokości 15,0 m przeznaczony jest pod układ komunikacji pieszo-jezdnej o symbolu „KL” w tym : jezdnia szer.-7.00 m ,chodnik i zieleń izolacyjna przed skutkami hałasu i spalin komunikacyjnych .
2. Ustala się linie rozgraniczające ulicy publicznej „projektowanej -ks. Szczygłowskiego” o symbolu „5KL” oraz następujące parametry techniczne :
- szerokość linii rozgraniczających – 15,0 m
 - dopuszcza się wjazdy z terenów przyległych z zabudowy szeregowej po uzgodnieniu z gestorem terenu.
 - jezdni szerokości – 6,0 m usytuowana centralnie.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulicy publicznej osiedlowej „projektowanej” o symbolu-„6KL” i parametrach technicznych:
- szerokość w liniach rozgraniczających –12,0 m
 - szerokość jezdni -6,0 m
4. Ustala się linie rozgraniczające ulicy publicznej „ projektowanej –Kochanowskiego” o symbolu – „7 KL” i parametrach technicznych :
- szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m
 - szerokość jezdni 6,0 m
 - chodniki obustronne szerokości po 3,0m
 - zielen przyjezdniową szer. min 1,5 m.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

§ 20

Skutki prawne w zakresie wartości nieruchomości.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości po uchwaleniu planu :

- a) dla terenów publicznych oznaczonych symbolami od „ 1 KL/KX do 4 KL/KX” oraz od „ 5KL do 7 KL” , teren „11 ZP” oraz dla gruntów będących własnością Gminy Miejskiej Aleksandrowa Kuj. - stawkę na poziomie - 0 %
- b) dla terenów pozostałych zapisanych w niniejszej uchwale - stawkę na poziomie - 0 %

§ 21

Tracą moc ustalenia miejscowego szczegółowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej osiedla „Południe” w Aleksandrowie Kuj., uchwalonego Uchwałą Nr IV/30/94 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kuj. z dnia 15 listopada 1994 r. (Dz. Urz. woj. wrocławskiego z 1994 r ,Nr 16,poz. 109) i miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego uchwalonego Uchwałą Nr XXX/180/93 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kuj. z dnia 02 września 1993 r. (Dz. Urz. woj. wrocławskiego z 1993 r.,Nr 10, poz. 53) w granicach obszaru określonego niniejszą uchwałą i oznaczonego na rysunku planu .

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Aleksandrów Kuj.

§ 23

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


mgr Andrzej Karbowniczek