

UCHWAŁA NR XI/71/15  
RADY MIEJSKIEJ ALEKSANDROWA KUJAWSKIEGO  
z dnia 18 września 2015 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami: Szczygłowskiego, Słoneczną i Graniczną w Aleksandrowie Kujawskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 i poz. 443) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 i poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072),

**uchwała się, co następuje**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego” przyjętego uchwałą Nr XVIII/86/2000 Rady Miejskiej Aleksandrowa Kujawskiego z dnia 20 stycznia 2000 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ograniczonego ulicami Szczygłowskiego, Słoneczną i Graniczną w Aleksandrowie Kujawskim, zwany dalej planem.

2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 do uchwały zawierający rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem, ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrowa Kujawskiego,*” z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) załącznik nr 2 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 do uchwały zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje obszar położony w jednostce ewidencyjnej miasta Aleksandrów Kujawski w obrębie - 1.0001, karta mapy 30.

§ 3. 1. Do obowiązujących ustaleń planu miejscowego należą:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – obowiązujące;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy obowiązujące;
- 5) symbole terenu oznaczające różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania terenu:
  - a) cyfrowy - oznacza kolejny numer terenu,
  - b) literowy- określa przeznaczenie terenu,
- 6) „\* ” - tereny inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

## 2. Objaśnienia dotyczące przeznaczenia terenów użyte w uchwale:

- 1) teren zabudowy usługowej – U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - MW/U;
- 4) teren publicznej drogi dojazdowej - KD-D\*;
- 5) teren publicznego ciągu pieszego - KDs\*;

### § 4. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających tereny – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na określonym terenie i przedstawione na rysunku planu, dotyczące sytuowania ścian zewnętrznych budynków frontowych, poza które w kierunku dróg lub terenów sąsiednich zakazuje się lokalizacji obiektów;
- 3) liniach zabudowy obowiązujących - należy przez to rozumieć linie wyznaczone na określonym terenie i przedstawione na rysunku planu, przy których musi być usytuowana frontowa elewacja budynku lub jej część, co najmniej 50%; linie te nie odnoszą się do powierzchni placów, zjazdów, pochylni, urządzeń infrastruktury, ogrodzeń, a elementy jak: okapy, gzymsy, detale architektoniczne, nie mogą przekraczać linii o więcej niż 0,8 m;
- 4) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym przynajmniej 70% powierzchni stanowi jego przesłona;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą pod zabudowę obiektami stałymi łącznie z dojściem, dojazdem, placami postojowymi, podjazdami, parkingami i innymi powierzchniami utwardzonymi;
- 6) przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, które przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 8) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o płaszczyźnie spadku nachylonej pod kątem nie większym niż 12°;
- 9) dachu średnio wysokim - należy przez to rozumieć dach o jednej lub większej ilości płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem nie większym niż 30°;
- 10) dachu wysokim - należy przez to rozumieć dach o jednej lub większej ilości płaszczyznach spadku, nachylonych pod kątem większym niż 30° ale większym niż 45°;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie powodują uciążliwości, inne niż wymienione w przepisach dotyczących inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi, posiadający symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Ustalenia ogólne i szczegółowe, przeznaczenie terenów oraz zasady zabudowy, obsługi i zagospodarowania terenów określone są w rozdziale 2 i 3 uchwały.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich terenów w granicach planu

#### § 5. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz budowy ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych jako ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) reklamy, szyldy i tablice informacyjne i zasady ich realizacji:
  - a) zakaz lokalizacji reklam dynamicznych na urządzeniach reklamowych, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej nieuciążliwej,
  - b) dopuszcza się umieszczanie reklam innych niż wymienionych w pkt 2 lit a w bezpośredniej przestrzeni nad witrynami i drzwiami lokali usługowych zlokalizowanych w parterze obiektu budowlanego, w sposób nie kolidujący z elementami wystroju architektonicznego elewacji,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie szyldów i reklam na elewacjach budynków bez otworów okiennych, w sposób nie kolidujący z elementami wystroju architektonicznego elewacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych w wyjątkiem wyposażenia placu budowy;
- 5) w obszarze planu zakaz lokalizacji obiektów usługowych należących do przedsięwzięć z zakresu:
  - a) obsługi motoryzacyjnej oraz obsługi lub remontu środków transportu, lakierni, serwisów opon, stacji paliw, stacji gazu płynnego, stacji demontażu zużytych samochodów,
  - b) handlu hurtowego, punktów zbierania lub przeładunku odpadów i surowców wtórnych, w tym złomu.

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

1. Cały teren objęty planem położony jest w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych - GZWP nr 141 „Zbiornik Rzeki Dolna Wisła”, dla którego obowiązują zasady ochrony wynikające z przepisów odrębnych.
2. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w sąsiedztwie terenów z zabudową usługową, należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające ochronę akustyczną przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.

#### § 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Układ przestrzeni publicznych lokalnych w obszarze objętym planem stanowią:
  - 1) teren komunikacji publicznej o symbolu 1KD-D\*- droga dojazdowa;
  - 2) teren ciągu pieszego publicznego – o symbolu 2KDs\*.
2. Wymienione w ust. 1 tereny przestrzeni publicznej wymagają zagospodarowania w odpowiednie budowle i urządzenia techniczne, szczególnie w zakresie słupów oświetleniowych, tablic informacyjnych oraz wyposażenia w elementy malej architektury.

#### § 9. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu: określone zostały w rozdziale 3 planu, w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:**

- 1) w obszarze planu nie występują tereny górnicze;
- 2) obszar objęty granicami planu znajduje się poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:** teren nie wymaga ustalania szczegółowych zasad scalania i warunków podziału nieruchomości.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - nie występuje potrzeba określenia.**

**§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się następujące zasady dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zachować istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a budowę nowych sieci, przebudowę, modernizację oraz remonty, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
  - b) przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne poprzez hydranty naziemne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych - nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do istniejącej lub projektowanej oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
  - a) wody opadowe z połaci dachowych odprowadzać do gruntu lub do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
  - b) wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych i placów utwardzonych komunikacji drogowej odprowadzać po podczyszczeniu do gruntu, do sieci kanalizacji deszczowej, lub do sieci kanalizacji rozdzielczej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych ustala się:
  - a) zaopatrzenie z istniejących sieci elektroenergetycznych, ze stacji transformatorowych istniejących oraz linii elektroenergetycznych napowietrznych i podziemnych poprzez ich rozbudowę, przebudowę lub modernizację zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) przy realizacji nowej zabudowy dopuszcza się budowę lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych, wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o nowej funkcji;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub innych źródeł indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszcza się kolektory słoneczne dla celów grzewczych budynków i do podgrzewania wody;

- 7) w zakresie sieci telekomunikacyjnych oraz stacji i urządzeń bazowych telefonii komórkowej ustala się:
  - a) lokalizację sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń z nią związanych należy projektować i budować po spełnieniu wymagań określonych przepisami odrębnymi;
  - b) nową sieć telekomunikacyjną projektować jako podziemną;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny: budowa sieci gazowej w przypadku zaistnienia technicznych i ekonomicznych możliwości przyłączenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami stałymi: ustala się obowiązek składowania odpadów oraz ich usuwanie - zgodnie z systemem oczyszczania stosowanym w gospodarce komunalnej miasta, zgodnie z warunkami odrębnymi;
- 10) w zakresie urządzeń melioracji wodnych: w obszarze planu nie występują grunty podlegające melioracji oraz nie tereny zmeliorowane.

**2. Ustala się następujące zasady dotyczące rozbudowy systemów komunikacji:**

- 1) do terenów komunikacji drogowej należą:
  - a) teren drogi dojazdowej publicznej o symbolu 1KD-D\*,
  - b) teren ciągu pieszego publicznego o symbolu - 2KDs\* ;
- 2) szczegółowe ustalenia i zasady budowy i rozbudowy systemu komunikacji drogowej określone zostały w rozdziale 3 uchwały.

**§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:** nie występuje potrzeba określenia.

**§ 15. Stawka procentowa na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:** dla każdego terenu wyodrębnionego w planie stawka określona została indywidualnie w ustaleniach szczegółowych - w rozdziale 3 uchwały.

**§ 16. W obszarze objętym granicami planu nie występują:** obszary pod lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów wyodrębnionych w planie**

**§ 17. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U.**

1. Przeznaczenie terenu podstawowe: teren zabudowy usługowej.
2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - ustala się realizacje usług zdefiniowanych jako usługi nieuciążliwe;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) minimalna i maksymalna intensywności zabudowy: 0,3 – 1,2;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy usługowej - 10,0m,
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - 5,0m;

- 4) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) minimum 3 miejsca na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) miejsca parkingowe realizować jako naziemne w granicach działki budowlanej;
  - 5) linie zabudowy oraz sposób usytuowania zabudowy w stosunku do dróg publicznych i granic przyległych nieruchomości:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne – w odniesieniu do linii rozgraniczających dróg publicznych w odległościach określonych na rysunku planu;
    - b) dopuszcza się usytuowanie budynków garażowych lub gospodarczych bezpośrednio przy granicy sąsiednich nieruchomości z wyjątkiem granic gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) obsługa komunikacyjna terenu: z przyległej drogi publicznej znajdującej się bezpośrednio poza granicą obszaru planu (ul. Granicznej);
  - 8) gabaryty obiektów - nie wymaga określenia;
  - 9) geometria dachów: płaskie lub wysokie, wielospadowe, w tym dwuspadowe o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi publicznej (istniejącej bezpośrednio poza granicą planu);
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700m<sup>2</sup>.
  - 11) ustala się realizację usług zdefiniowanych jako usługi nieuciążliwe;
4. Stawka procentowa na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości – ustala się w wysokości 30%.

#### **§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U**

##### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej.

##### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;**

- 1) ustala się budowę, przebudowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budowę obiektów usługowych oraz obiektów mieszkalno – usługowych dla realizacji usług zdefiniowanych jako usługi nieuciążliwe;
- 2) ustala się budowę budynków garażowych i gospodarczych, wyłącznie w ramach zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i mieszkalno - usługowej;
- 3) usługi lokalizować jako wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych lub obiekty wolnostojące.
- 4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 50 % powierzchni terenu zajętego przez przeznaczenie podstawowe.

##### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

##### **4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:**

- 1) minimalny i maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,1 do 2,0;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -25%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – 10,0m,
    - b) dla zabudowy garażowej i gospodarczej – 5,0m,
  - 4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala minimum jedno miejsce na jedno mieszkanie, a dla pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową nie ustala się;
    - b) dla zabudowy usługowej - minimum 3 miejsca na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) miejsca parkingowe realizować jako naziemne w granicach działki budowlanej;
  - 5) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych i granic przyległych nieruchomości:
    - a) linie zabudowy nieprzekraczalne - w odniesieniu do linii rozgraniczających dróg publicznych w odległościach określonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiednich nieruchomości, z wyjątkiem granic gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
  - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
  - 7) obsługa komunikacyjna terenu - z przyległej drogi publicznej usytuowanej poza granicą planu poprzez teren ciągu pieszego o symbolu 2KDs\* ;
  - 8) gabaryty obiektów:
    - a) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 8,0m,
    - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku usługowego – 15,0m,
    - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków garażowych lub gospodarczych - 6,0m;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych nieuciążliwych - dachy średnio wysokie, o kierunku kalenicy głównej: równoległym, do ciągu pieszego publicznego o symbolu 2KDs\*;
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie;
    - c) dachy w kolorze: grafitowym, ciemnym brązowym, czerwonym;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) ustala się - 400m<sup>2</sup>,
    - b) dopuszcza się działki budowlane o mniejszej powierzchni, dla realizacji obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej albo na powiększenie powierzchni działki sąsiedniej.
5. Stawka procentowa na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - ustala się w wysokości 30% .

## **§ 19. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW/U.**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1)przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2)przeznaczenie dopuszczalne: teren zabudowy usługowej.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych dla realizacji usług zdefiniowanych jako nieuciążliwe;



- 2) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki – w stonowanej kolorystyce;
  - 3) usługi lokalizować jako wbudowane w partery budynków wielorodzinnych lub obiekty wolnostojące;
  - 4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni terenu zajętego przez przeznaczenie podstawowe.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) realizacja usług dotyczy usług zdefiniowanych jako usługi nieuciążliwe.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,1 do 2,0;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
    - a) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 25%,
    - b) z zabudową usługową, wolnostojącą - 15%,
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwym - 18,0m,
    - b) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej – 12,0m,
    - c) dla budynków garażowych i gospodarczych – 5,0m ;
  - 4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania, w tym miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej- minimum 3 miejsca na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce na 100m<sup>2</sup> przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) miejsca parkingowe realizować w granicach działki budowlanej ;
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 40%,
    - b) dla zabudowy usługowej – 50%,
    - c) dla zabudowy obiektami garażowymi i gospodarczymi - 75%;
  - 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i granic przyległych nieruchomości:
    - a) linie zabudowy obowiązujące - w odniesieniu do linii rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszego w odległościach określonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej nieruchomości, z wyjątkiem granic gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
  - 7) obsługa komunikacyjna terenu: z przyległej drogi publicznej usytuowanej poza granicą planu poprzez teren ciągu pieszego o symbolu 2KDs\* ;
  - 8) gabaryty obiektów - nie wymaga określenia;
  - 9) geometria dachów:



- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych: dachy średnio wysokie lub płaskie, o kierunku kalenicy głównej równoległym lub prostopadłym do terenu ciągu pieszego o symbolu 2KDs\*;
- b) dla budynków garażowych i gospodarczych: dachy płaskie,
- c) dachy w kolorze: czerwonym, grafitowym lub ciemnym brązowym;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1000m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 500m<sup>2</sup>,
  - c) dla działek z zabudową budynkami garażowymi lub budynkami gospodarczymi – 50,0m<sup>2</sup>,
  - d) dopuszcza się działki budowlane o mniejszej powierzchni, wyłącznie dla realizacji niezbędnych obiektów albo urządzeń infrastruktury technicznej albo dla powiększenia powierzchni działki sąsiedniej.

5. Stawka procentowa na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - ustala się w wysokości 30%.

## **§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW/U.**

### **1. Przeznaczenie terenu:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 2) przeznaczenie dopuszczone: teren zabudowy usługowej towarzyszącej funkcji podstawowej.

### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) ustala się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usługowych i mieszkalno - usługowych dla realizacji usług zdefiniowanych jako nieuciążliwe;
- 2) w elewacjach budynków stosować materiały tradycyjne, jak cegła ceramiczna, kamień, drewno, tynki – w stonowanej kolorystyce;
- 3) usługi lokalizować jako wbudowane w partery budynków wielorodzinnych lub obiekty wolnostojące;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne nie może stanowić więcej niż 40 % powierzchni terenu zajętego przez przeznaczenie podstawowe.

### **3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu określony w przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) realizacja usług dotyczy usług zdefiniowanych jako usługi nieuciążliwe.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy: od 0,2 do 1,6;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla działek z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - 25% ,
  - b) dla działek z zabudową usługową wolnostojącą - 15%;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej –15,0m ,
    - b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej –12,0m,
    - c) dla zabudowy budynkami garażowymi i gospodarczymi – 5,0m;
  - 4) minimalna liczba miejsc przeznaczonych do parkowania, w tym miejsca przeznaczone dla parkowania pojazdów zaopatrzonych z kartę parkingową i sposób ich realizacji:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym, 2 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług wbudowanych w partery budynków, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej: minimum 3 miejsca na 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym 1 miejsce przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) miejsca parkingowe realizować w granicach działki budowlanej jako naziemne lub wbudowane w parterze lub podziemiu budynku mieszkalnego wielorodzinnego i usługowego;
  - 5) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych i granic przyległych nieruchomości:
    - a) linie zabudowy obowiązujące - w odniesieniu do linii rozgraniczających dróg publicznych w odległościach określonych na rysunku planu,
    - b) dopuszcza się sytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej nieruchomości, z wyjątkiem granic gdzie ta odległość regulowana jest linią zabudowy i przepisami odrębnymi;
  - 6) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 60%;
  - 7) obsługa komunikacyjna terenu: z przyległej drogi publicznej o symbolu 1KD-D\* oraz do drogi publicznej usytuowanej poza granicą obszaru planu (ul. Słonecznej) poprzez teren ciągu pieszego o symbolu 2KDs\*;
  - 8) gabaryty obiektów - nie wymaga określenia;
  - 9) geometria dachów:
    - a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków usługowych - dachy średnio wysokie lub płaskie, o kierunku kalenicy głównej równoległym lub prostopadłym do terenu ciągu pieszego o symbolu 2KDs\*,
    - b) dla budynków garażowych i gospodarczych - dachy płaskie,
    - c) dachy w kolorze: czerwonym, grafitowym lub ciemnym brązowym;
  - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej - 500,0m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy budynkami garażowymi lub budynkami gospodarczymi – 50,0m<sup>2</sup>,
    - c) dopuszcza się mniejsze powierzchnie działek budowlanych wyłącznie dla realizacji niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej albo na powiększenie działki sąsiedniej.
5. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - ustala się w wysokości 30%.

## § 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KD– D\* .

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa publiczna.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi - jak na rysunku planu - 15,0m;

- 2) chodnik lokalizować od strony terenu oznaczonego 4MW/U;
- 3) jezdnia szerokości minimalnej - 6,0m;
- 4) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej jednostronnej, o szerokości co najmniej 1,5m, pasa zieleni z elementami małej architektury;
- 5) połączenie z drogami publicznymi poprzez skrzyżowania z drogą publiczną lokalną, położoną poza granicami obszaru planu ( ul. Słoneczna);
- 6) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Stawka procentowa na podstawie której ustala się jednorazowa opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - ustala się w wysokości 0 % .

#### **§ 22. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KDs\*.**

1. Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy publiczny.
2. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
  - 1) szerokość ciągu pieszego publicznego, stanowiącego chodnik drogi publicznej (ulicy Słonecznej znajdującej się poza granicą obszaru planu) - 5,0m;
  - 2) w pasie ciągu pieszego dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej o szerokości 1,5m oraz zieleni uliczną z elementami małej architektury.
3. Stawka procentowa służąca naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – ustala się w wysokości 0% .

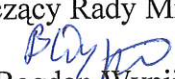
### **Rozdział 4 Postanowienia końcowe**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Kujawskiego.

§ 24. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko - Pomorskiego.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez ogłoszenie w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Kujawskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

  
inż. Bogdan Wypij

