

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miasta Włocławek**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic Zagajewskiego i Celulozowej, pomiędzy ulicami: Polną, Zagajewskiego, Stodólną, Składową, Łęską, Płocką, Barską oraz Celulozową.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515),

**uchwała się, co następuje**

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” przyjętego Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic Zagajewskiego i Celulozowej, pomiędzy ulicami: Polną, Zagajewskiego, Stodólną, Składową, Łęską, Płocką, Barską oraz Celulozową.

**2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 przedstawiający graficzne ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem, jako załącznik Nr 1 a;
- 2) wyrys oraz wypis (legenda) ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” w skali 1:10000, jako załącznik Nr 1 b;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, jako załącznik Nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, jako załącznik Nr 3.

**§ 2. 1.** Plan, o którym mowa w § 1 ust. 1, obejmuje obszar, położony w jednostce ewidencyjnej miasto Włocławek - części obrębów Włocławek KM 87 i 88.

**2.** Zakres ustaleń planu obejmuje tekst i rysunek planu.

**§ 3.** Plan jest zmianą miejscowych planów przyjętych uchwałami:

- 1) Nr 41/XXXII/2001 Rady Miasta Włocławka z dnia 25 czerwca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławka w zakresie obszaru zawartego pomiędzy ulicami Łęską, Płocką, Barską, Polną, Stodólną i Okrężną (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 62, poz. 1212);
- 2) Nr 12/XLV/2006 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku w rejonie ulicy Celulozowej, działki nr 15/38, 15/47 i 15/58 oraz część działki nr 15/37 KM 87 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 1, poz. 1);
- 3) Nr 23/VI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego w rejonie ulic Celulozowej, Stodólnej, Okrężnej, Łęskiej i Składowej, zawartego pomiędzy projektowanymi ulicami o symbolach 7KL\*, 8KL\*, 9KD\* i 11KD\*, południową granicą części działki nr 24/106 KM 88, ponownie ulicą o symbolu 11KD\*, południową granicą części działki nr 15/64 KM 87, projektowaną ulicą o symbolu 4 KL\*, południowo-wschodnią granicą działki nr 15/71 KM 87, południowymi granicami części działek nr 17/2, 17/1 i 19 KM 87, ul. Stodólną, Okrężną, Łęską i Składową, projektowanymi ulicami o symbolach 9KD\* i 10KD\* oraz północno-zachodnią granicą działki nr 15/56 KM 87 (Dz. U. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 78, poz. 1225);
- 4) Nr 87/XXI/2008 Rady Miasta Włocławek z dnia 6 października 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego przy ul. Polnej 102 i ul. Celulozowej dz. nr 21/1, 23/2, 1/6 KM 88, oraz w zakresie obszaru położonego przy ul. Stodólnej 8, 10, 12 dz. nr 15/1, 15/2, 15/4, 15/70, 15/71 KM 87, oraz w zakresie obszaru przebiegu ulicy Celulozowej o symbolu 7KL1/2, od ulicy Płockiej do projektowanej ulicy lokalnej o symbolu 8KL1/2 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 152, poz. 2324),  
w granicach obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

**§ 4. 1.** Oznaczenia graficzne na rysunku planu przedstawiają ustalenia planu, oznaczenia przeznaczenia terenów, zgodnie z zamieszczoną na rysunku planu legendą.

**2.** Oznaczenia graficzne ustaleń planu przedstawione na rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;



- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
  - 4) granice terenu ochrony konserwatorskiej podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 5) zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
  - 6) zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu;
  - 7) granice terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa;
  - 8) granice terenów o słabej przydatności gruntów dla budownictwa;
  - 9) wyróżnik terenów publicznych.
3. Oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów użyte w uchwale:
- 1) 1, 2,... – numer terenu;
  - 2) MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - 3) U – usługi lub usługi nieuciążliwe;
  - 4) P – przemysł, zabudowa magazynowa;
  - 5) KD-Z – droga zbiorcza;
  - 6) KD-D – droga dojazdowa;
  - 7) KDW – droga wewnętrzna.
4. Symbol terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania tworzą identyfikatory składające się z cyfr i liter lub cyfr, liter i oznaczenia graficznego:
- 1) liczba porządkowa pisana cyframi arabskimi – oznacza numer terenu;
  - 2) oznaczenie literowe – oznacza przeznaczenie terenu;
  - 3) oznaczenie graficzne – oznacza teren publiczny przeznaczony do realizacji celów publicznych.
- § 5. 1. Ilekcio w uchwale jest mowa o:
- 1) adaptacji – należy przez to rozumieć działania inwestycyjne zmierzające do przystosowania istniejącej zabudowy do nowych rozwiązań przestrzennych i technicznych poprzez remont, rozbudowę, przebudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego. W przypadku zabudowy poza ustalonymi planem liniami zabudowy, dopuszcza się remont, przebudowę lub nadbudowę, z wykluczeniem zwiększenia powierzchni zabudowy;
  - 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 zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych. W przypadku lokalizacji budynku na linii zabudowy nieprzekraczalnej pokrywającej się z linią rozgraniczającą teren, dopuszcza się sytuowanie części budynków: zadaszeń, witryn sklepowych, schodów zewnętrznych na odległość do 1,0m od lica ściany, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) przeznaczeniu terenu - dopuszczalnym – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu inne niż określone w przeznaczeniu terenu - podstawowym, które je uzupełnia lub wzbogaca, realizowane w oparciu o ustalenia szczegółowe, z tym zastrzeżeniem, że nie może stanowić więcej niż 40% ustalonej planem powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
  - 4) przeznaczeniu terenu - podstawowym – należy przez to rozumieć dominujące zagospodarowanie terenu, określone ustaleniami planu;
  - 5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć działalności nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określone w przepisach odrębnych, z wyjątkiem niezbędnej infrastruktury technicznej;
  - 6) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od naturalnego poziomu terenu w najniższym punkcie obrysu budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki, lub do najwyższego punktu budowli;
  - 7) zabudowie sezonowej – należy przez to rozumieć ogródki gastronomiczne zlokalizowane okresowo.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Sytuowanie zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy oraz ustalonymi w tekście uchwały zasadami kształtowania zabudowy.
2. Zakaz lokalizacji garaży blaszanych na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
3. Zakaz stosowania blachy trapezowej i falistej jako materiałów ogrodzeniowych – chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
4. Ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych:



- 1) ażurowe, z wyłączeniem elementów betonowych prefabrykowanych;
  - 2) dopuszcza się pełne murowane lub z gabionów.
5. Zasady lokalizacji reklam, w tym w przestrzeniach publicznych:
- 1) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> maksymalnie na jednym urządzeniu reklamowym na danym terenie oraz na elewacjach budynków bez otworów okiennych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 2) w obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklam emitujących światło w zakresie pozwalającym na tworzenie reklamy zmieniającej kolory i obrazy dynamicznie, z wyłączeniem obszaru oznaczonego symbolem 8 P/U, dla którego dopuszcza się lokalizację takiej reklamy, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych – maksymalnie na jednym urządzeniu reklamowym lub na jednym obiekcie budowlanym na tym terenie;
  - 3) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na siatkach winylowych, przysłaniających całe elewacje budynków, w wyłączeniu elewacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych – na czas remontu elewacji;
  - 4) dopuszcza się lokalizację reklam innych niż wymienione w pkt 1 i 2 w bezpośredniej przestrzeni nad witrynami i drzwiami lokali usługowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, na obiektach usługowych i przemysłowych, z tym zastrzeżeniem, że ich treść wynika bezpośrednio z działalności prowadzonej na danej działce budowlanej, oraz na urządzeniach reklamowych w całym obszarze objętym planem (w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przepisami odrębnymi), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 5) na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie reklam na bocznych ściankach wiat przystankowych, z tym zastrzeżeniem, że reklamy nie mogą być większe od tych ścianek.
6. Dopuszcza się zabudowę sezonową oraz lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych i szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.

1. Nakaz zastosowania zabezpieczeń akustycznych doprowadzających poziom hałasu do wartości zgodnych z obowiązującymi normami.
2. Nakaz wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym w celu ochrony przed drganiami i emisjami oraz eliminacji zagrożeń dla higieny i zdrowia właścicieli i użytkowników nieruchomości położonych na terenach z zabudową podlegającą adaptacji: mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami, na których zlokalizowana jest taka zabudowa.
3. W obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji instalacji do spopielania zwłok.
4. Na terenach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną podlegającą adaptacji, ustala się:
  - 1) zakaz funkcji magazynowo – składowych, w tym hurtowni;
  - 2) zakaz funkcji usługowych z zakresu obsługi motoryzacji lub remontu środków transportu: stacje paliw, stacje gazu płynnego, lakiernie oraz warsztaty naprawcze;
  - 3) dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.
5. Zakaz lokalizacji punktów do zbierania lub przeładunku odpadów i surowców wtórnych, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 8 P/U, z tym zastrzeżeniem, że dopuszcza się zachowanie takich punktów z wykluczeniem zwiększenia powierzchni użytkowanego terenu oraz zabudowy.
6. Nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w postaci zespołów roślinności utworzonej przez drzewa i krzewy zimozielone, jako naturalnej bariery ochronnej dla sąsiadujących terenów przed uciążliwościami, w miejscach określonych w ustaleniach szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów.
7. W zakresie ochrony przed hałasem tereny niżej określone zalicza się:
  - 1) tereny oznaczone symbolami: 1 MW/U, 2 U/MW, 4 U, 3 MW/U, 6 MW/U, 9 MW/U i 10 MW/U o przeznaczeniu terenu podstawowym i dopuszczalnym: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe – do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
  - 2) tereny oznaczone pozostałymi symbolami, nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.



8. Obszar objęty planem podlega wymaganiom przepisów odrębnych w zakresie gospodarki odpadami oraz w zakresie oczyszczania ścieków komunalnych i przemysłowych.
9. Obszar objęty planem położony jest w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) Nr 220 „Pradolina Środkowej Wisły” – wszelkie projektowane inwestycje nie mogą pogorszyć jakości wód zbiornika przeznaczonego do zaopatrzenia ludności w wodę. Ustala się nakaz wykonania nawierzchni przeznaczonych do komunikacji samochodowej (dróg, placów składowych, placów manewrowych takich jak parkingi i miejsca do parkowania) jako nieprzepuszczalnych, a odprowadzane z nich wody opadowe i roztopowe będą ujęte w systemy kanalizacyjne, zgodnie z § 12 ust. 4 uchwały.
10. Obszar objęty planem położony jest w obszarze zadania nr 47 wynikającego z planu zagospodarowania przestrzennego województwa kujawsko-pomorskiego, o znaczeniu wojewódzkim: zachowanie korytarzy ekologicznych zapewniających ciągłość między obszarami prawnie chronionymi, w tym w dolinie Wisły i w dolinie Noteci.
11. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz osuwania się mas ziemnych.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. W obszarze objętym planem znajduje się zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej podlegającą ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wpisany do rejestru zabytków.

Wyznacza się zabytek nieruchomy wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

poz.	Obiekt	Adres	Czas powstania	Rejestr zabytków
1.	Willa L. Saengera wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej ustanowionej na działce nr 15/24	ul. Łęgska 5 dz. nr 15/24 KM 87	1897r.	nr A/3 z dnia 31.05.1999r.

2. W obszarze objętym planem znajdują się zabytki nieruchome podlegające ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu, wpisane do rejestru Gminnej Ewidencji Zabytków oraz Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków.

1) Ustala się zabytki nieruchome podlegające ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu:

poz.	Obiekt	Adres	Czas powstania
1.	budynek mieszkalny	ul. Składowa 5, dz. nr 15/26 KM 87	ok. 1900r.
2.	budynek mieszkalny	ul. Stodólna 8, dz. nr 15/2 KM 87	1 ćw. XXw.

- 2) W stosunku do zabytków nieruchomych podlegające ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu, ustala się nakaz utrzymania historycznego rozwiązania architektonicznego elewacji, gabarytów, wysokości oraz kształtu dachu.
3. W obszarze objętym planem nie występują udokumentowane stanowiska archeologiczne oraz strefy konserwatorskie podlegające ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu.

**§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.**

1. Wymagane zagospodarowanie przestrzeni publicznych, poprzez aranżacje nawierzchni, wprowadzenie małej architektury i zieleni, z tym zastrzeżeniem, że obiekty małej architektury pod względem form, winny być spójne dla poszczególnych przestrzeni publicznych oraz sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Układ głównych przestrzeni publicznych w obszarze objętym planem stanowią tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, takich jak: drogi zbiorcze oznaczone symbolem KD-Z\*, drogi dojazdowe oznaczone symbolem KD-D\* oraz tereny ogólnodostępne – droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW, służące komunikacji kołowej indywidualnej i zbiorowej, komunikacji pieszej i rowerowej, miejscom do parkowania, prowadzeniu sieci infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej – chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.
3. W obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń w obrębie przestrzeni publicznych, przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów takich jak: pacholki, słupki, wygrozienia zabudowy sezonowej.

**§ 10. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.**

1. W obszarze planu ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki dla garaży i budynków gospodarczych:



- 1) dla działki z podlegającą adaptacji: zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi: powierzchnia zabudowy garaży i budynków gospodarczych, nie może wynosić więcej niż 20% ustalonej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki;
- 2) dla działki z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami nieuciążliwymi: powierzchnia zabudowy garaży nie może wynosić więcej niż 30% ustalonej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Ustala się zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
- 3) dla działek z przemysłem, zabudową magazynową, usługami: nie występuje potrzeba określenia.
2. Wskaźniki ustalone w ust. 1 dotyczą wszystkich garaży, z tym zastrzeżeniem, że garaże blaszane dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych z podlegającą adaptacji zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi: 1 garaż/1 lokal mieszkalny.
3. W obszarze planu ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - 1) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 25%;
  - 2) z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami nieuciążliwymi występującymi na tej samej działce budowlanej oraz z zabudową podlegającą adaptacji występującą na tej samej działce budowlanej: zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami nieuciążliwymi, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi, a także z zabudową mieszkaniową wielorodzinną: 20%;
  - 3) z przemysłem, zabudową magazynową, usługami, usługami nieuciążliwymi: 5%;
  - 4) pod zabudowę garażami na działkach wydzielonych pod garaże: nie występuje potrzeba określenia;
4. W obszarze planu ustala się powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz podlegającej adaptacji: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych: do 60%;
  - 2) podlegającej adaptacji: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych: do 70%;
  - 3) przemysłu, zabudowy magazynowej, usług, usług nieuciążliwych lub dla zabudowy o równoczesnym występowaniu wymienionej zabudowy na działce: do 85%;
  - 4) dla działek z zabudową podlegającą adaptacji obejmującą więcej niż 85% powierzchni działki oraz dla działek wydzielonych pod budowę garaży: nie występuje potrzeba określenia;
5. Minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - a) 1 miejsce/1 lokal mieszkalny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    - b) 1 miejsce/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej zabudowy usług, w tym nieuciążliwych;
    - c) 1 miejsce na 7 stanowisk pracy na jednej zmianie w zakładach przemysłowych i w magazynach;
    - d) zapewnienie minimalnej liczby miejsc przeznaczonych na parkowanie, w tym pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w drogach publicznych, strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 2) Sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - a) ustalone w pkt 1 minimalne liczby miejsc do parkowania nie dotyczą terenów z zabudową podlegającą adaptacji, jeśli nie następuje na nich zmiana sposobu zagospodarowania terenu;
    - b) na działkach budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługami nieuciążliwymi oraz podlegającą adaptacji zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługami nieuciążliwymi, dopuszcza się miejsca do parkowania realizowane jako miejsca do parkowania lub garaże, zachowując ustalenia określone w pkt 1, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
    - c) nie ustala się sposobu realizacji miejsc do parkowania na działkach budowlanych oraz na parkingach i w drogach publicznych – orientacja miejsc do parkowania (kąt lokalizacji) w stosunku do krawędzi jezdni lub obiektu budowlanego, uzależniona jest od dostępności terenu, realizowana zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych.
6. Pozostałe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu, określają przepisy zawarte w Rozdziale 3 i Rozdziale 4.
7. Ustalone w planie wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów wynikają z analizy funkcjonalnej, dla której wartościami wyjściowymi były wskaźniki przyjęte w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.



§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia – brak wyznaczonych terenów scalania i podziału nieruchomości w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz brak wniosków dotyczących scalania i podziału nieruchomości.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. W obszarze objętym planem obowiązują ustalenia ogólne:
  - 1) magistrale i rozdzielcze sieci infrastruktury technicznej – należy prowadzić po terenach układu komunikacyjnego (w liniach rozgraniczających teren dróg publicznych);
  - 2) korzystanie z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przyłączanie nowych odbiorców, budowa nowej sieci, przebudowa, modernizacja oraz remonty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) przy lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń, należy zachować normatywne odległości od istniejącej sieci infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ochrony przeciwpożarowej ustala się:
  - 1) z sieci wodociągowej;
  - 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie wodne poprzez hydranty nadziemne;
  - 3) dopuszcza się realizację indywidualnych przeciwpożarowych zbiorników wodnych w uzasadnionych technicznie przypadkach zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - 4) obiekty i urządzenia oraz dostęp do tych obiektów i urządzeń, zgodnie z wymaganiami określonymi przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się: nakaz odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacyjnej.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych utwardzonych oraz z dachów do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej na warunkach określonych przepisami odrębnymi, z wyłączeniem terenów z podlegającą adaptacji zabudową mieszkaniową jednorodzinną, dla których dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu;
  - 2) dla terenów nieskanalizowanych, do czasu realizacji sieci, ustala się możliwość odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z powierzchni zanieczyszczonych utwardzonych, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, do gruntu na warunkach określonych przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną oraz budowy urządzeń elektroenergetycznych, ustala się:
  - 1) ze stacji transformatorowych 15/04kV oraz linii kablowych niskiego napięcia 0,4kV i średniego napięcia 15kV;
  - 2) budowę lokalnych stacji transformatorowych kontenerowych wolnostojących lub wbudowanych w obiekty o innej funkcji, z zabezpieczeniem dojazdu dla służb eksploatacyjno-remontowych;
  - 3) budowę sieci energetycznej kablowej o napięciu 15kV wraz z odpowiednią infrastrukturą techniczną z zachowaniem stref technicznych oraz zachowaniem ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w tym dotyczące lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym i polami elektromagnetycznymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się: z sieci ciepłowniczej lub indywidualnie, w oparciu o źródła niskoemisyjne (np. gazowe, elektryczne) i bezemisyjne (np. pompy ciepła).
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się: z sieci gazowej.
8. W zakresie telekomunikacji ustala się: możliwość lokalizacji sieci telekomunikacyjnych podziemnych oraz stacji bazowych telefonii komórkowej.
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) obowiązek magazynowania odpadów komunalnych oraz ich usuwanie w systemie gospodarowania odpadami określonym w gospodarce komunalnej miasta;
  - 2) gospodarowanie odpadami wynikającymi ze specyfiki przemysłu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. W zakresie komunikacji ustala się:
  - 1) zjazdy i obsługę z dróg publicznych określają przepisy zawarte w Rozdziale 3;
  - 2) powiązania układu obsługującego (drogi klasy L, D i droga wewnętrzna) poszczególne tereny z podstawowym układem drogowym ruchu zewnętrznego zapewniają skrzyżowania zwykle lub odpowiednio skanalizowane z drogami klasy Z.
12. Oświetlenie zewnętrzne, parametry dróg publicznych oraz ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej winny spełniać wymogi z zakresu obronności, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów, z wyłączeniem systemów komunikacji**



§ 13. Teren w rejonie ulicy Zagajewskiego i Stodólnej – **symbol 1 MW/U**. Teren w rejonie ulicy Zagajewskiego, Celulozowej – **symbol 3 MW/U**. Tereny pomiędzy ulicą Celulozową i ulicami projektowanymi – **symbole: 6 MW/U, 9 MW/U, 10 MW/U**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu - podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
    - b) usługi nieuciążliwe;
  - 2) przeznaczenie terenu - dopuszczalne: garaże wielopoziomowe – dotyczy terenów oznaczonych symbolami 9 MW/U i 10 MW/U.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustalenia jak w § 6 uchwały;
  - 2) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na urządzeniach reklamowych oraz na elewacji budynków mieszkalnych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na budynkach usługowych.
  - 4) dopuszcza się lokalizację reklam innych niż o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> maksymalnie na jednym urządzeniu reklamowym na działce budowlanej, na której prowadzona jest działalność gospodarcza.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 1-5 i ust. 7-9 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu, oznaczony na rysunku planu szrafurą – ustalenia jak w § 8 ust. 2 pkt 1 poz. 2 w tabeli i pkt 2 uchwały – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1 MW/U.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 9 ust. 1.
6. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,0;
    - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,5;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: ustalenia jak w § 10 ust. 3 uchwały;
  - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustalenia jak w § 10 ust. 4 uchwały;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych, usług nieuciążliwych, garaży wielopoziomowych: maksymalna 20,0m, minimalnej nie ustala się;
    - b) garaży jednopoziomowych: maksymalna 3,0m, minimalnej nie ustala się;
    - c) urządzeń reklamowych: maksymalna 4,0m, minimalnej nie ustala się.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt. 1 lit. a, b, d oraz pkt 2 uchwały;
  - 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;
    - b) ustala się możliwość sytuowania obiektów budowlanych przy granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy.
  - 7) geometria dachów: płaskie o spadku do 10°;
  - 8) wysokość zabudowy ustalona w ust. 6 pkt 4 lit. a oraz geometria dachów ustalona w ust. 6 pkt 7 nie dotyczą zabytku nieruchomego (budynek mieszkalny przy ulicy Stodólnej 8), dla którego ustala się nakaz utrzymania wysokości oraz kształtu dachu;
  - 9) dopuszcza się budowę garaży jednopoziomowych wyłącznie jako zespołu garaży (minimum 3 garaże usytuowane w jednym szeregu, jednolite w zakresie gabarytów zabudowy, wyglądu architektonicznego oraz rodzaju użytych materiałów budowlanych) lub garaży wielopoziomowych, realizowanych zamiennie z miejscami do parkowania, zachowując wskaźniki określone w § 10 ust. 1 pkt 2 i ust. 5 pkt 1 lit. a uchwały oraz warunki wynikające z przepisów odrębnych;



- 10) adaptacja zabudowy i funkcji.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
  8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
  9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:
    - 1) na terenach oznaczonych symbolami: 3 MW/U, 6 MW/U, 9 MW/U, wyznacza się granice terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych;
    - 2) na terenach oznaczonych symbolami: 1 MW/U, 3 MW/U, 6 MW/U, 9 MW/U, wyznacza się granice terenów o słabej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
  10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ulic:
      - a) Stodólnej, Zagajewskiego 5 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1 MW/U;
      - b) Zagajewskiego 5 KD-D\*, Celulozowej 4 KD-D\* i 6 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3 MW/U;
      - c) Celulozowej 4 KD-D\* i 6 KD-D\*, projektowanej 10 KDW – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 6 MW/U;
      - d) Celulozowej 4 KD-D\*, projektowanych 8 KD-D\* i 9 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 9 MW/U;
      - e) Celulozowej 4 KD-D\*, projektowanych 7 KD-D\* i 8 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 10 MW/U;
    - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
  11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
    - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - 2) nie występuje potrzeba określenia terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
  12. Stawka procentowa: 30%.

#### **§ 14. Teren w rejonie ulic: Polnej i Celulozowej – symbol 2 U/MW**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) usługi nieuciążliwe;
  - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) ustalenia jak w § 6 uchwały;
  - 2) zakaz lokalizacji reklam powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na urządzeniach reklamowych oraz na elewacji budynku mieszkalnego;
  - 3) dopuszcza się lokalizację reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na budynku usługowym;
  - 4) dopuszcza się lokalizację reklamy innej niż o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup>, maksymalnie na jednym urządzeniu reklamowym lub na elewacji budynku usługowego.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 1-5 i ust. 7-9 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 9 ust. 1 uchwały.
6. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 3,0;
    - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,8;



- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: ustalenia jak w § 10 ust. 3 uchwały;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustalenia jak w § 10 ust. 4 uchwały;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) usług nieuciążliwych: maksymalna 20,0m, minimalna 6,0m;
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nieuciążliwych: maksymalna 20,0m, minimum trzy kondygnacje;
  - c) urządzeń reklamowych: maksymalna 4,0m;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt. 1 lit. a, b, d oraz pkt 2 uchwały;
- 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;
  - b) ustala się możliwość sytuowania obiektów budowlanych przy granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy;
- 7) geometria dachów: płaskie o spadku do 10°;
- 8) zakaz budowy garaży;
- 9) adaptacja zabudowy i funkcji.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: nie występuje potrzeba określenia.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ulic: Polnej, Zagajewskiego 5 KD-D\*;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nie występuje potrzeba określenia terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawka procentowa: 30%.

#### **§ 15. Teren w rejonie ulicy Składowej – symbol 4 U.**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu - podstawowe: usługi nieuciążliwe.
  - 2) przeznaczenie terenu - dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) zakaz lokalizacji reklam o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup> na elewacji budynku mieszkalnego;
  - 2) ustalenia jak w § 6 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 1-5 i ust. 7-9 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustala się zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie ustaleń miejscowego planu, oznaczony na rysunku planu szrafurą – ustalenia jak w § 8 ust. 2 pkt 1 poz. 1 w tabeli i pkt 2 uchwały.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
6. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2;
    - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: nie występuje potrzeba określenia;



- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: ustalenia jak w § 10 ust. 3 uchwały;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustalenia jak w § 10 ust. 4 uchwały;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) usług nieuciążliwych, urządzeń reklamowych: maksymalna 9,0m, minimalnej nie ustala się;
  - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynek mieszkalny przy ul. Składowej 5): nakaz utrzymania wysokości 16,0m;
  - c) garaży: maksymalna 3,0m, minimalnej nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt. 1 lit. a, b oraz pkt 2 uchwały;
- 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;
  - b) ustala się możliwość sytuowania obiektów budowlanych na granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy;
- 7) geometria dachów:
  - a) dla usług, garaży: płaskie o spadku do 10°;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (budynek mieszkalny przy ul. Składowej 5): nakaz utrzymania kształtu dachu – dwuspadowy o spadku 35°;
- 8) adaptacja zabudowy i funkcji.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: wyznacza się granice terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ulic: Składowej, projektowanej 10 KDW;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nie występuje potrzeba określenia terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
12. Stawka procentowa: 30%.

**§ 16. Teren w rejonie ulicy Składowej i Celulozowej – symbol 5 P/U. Teren w rejonie ulicy Składowej, Łęskiej, Płockiej i Celulozowej – symbol 7 P/U. Teren w rejonie ulicy Celulozowej, Płockiej, Barskiej – symbol 8 P/U**

1. Przeznaczenie terenu:
  - 1) przeznaczenie terenu - podstawowe:
    - a) przemysł, zabudowa magazynowa;
    - b) usługi;
  - 2) przeznaczenie terenu - dopuszczalne:
    - a) garaże wielopoziomowe;
    - b) składy – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 8 P/U.
2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem 8 P/U dopuszcza się stosowanie blachy trapezowej i falistej jako materiałów ogrodzeniowych, z wyłączeniem ogrodzeń od strony dróg publicznych;
  - 2) ustalenia jak w § 6 uchwały.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustalenia jak w § 7 ust. 1-9 uchwały;
  - 2) nakaz wprowadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości minimum 3,0m, na działkach budowlanych z usługami, przemysłem i magazynami w bezpośrednim sąsiedztwie terenów oraz działek budowlanych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.



4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) na terenie oznaczonym symbolem 7 P/U wyznacza się zabytek nieruchomy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określony w § 8 ust. 1 uchwały;
  - 2) na terenie oznaczonym symbolem 7 P/U wyznacza się granice strefy ochrony konserwatorskiej podlegającej ochronie na podstawie przepisów odrębnych, określonej w § 8 ust. 1 uchwały.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
6. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5;
    - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: nie występuje potrzeba określenia;
  - 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: ustalenia jak w § 10 ust. 3 uchwały;
  - 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustalenia jak w § 10 ust. 4 uchwały;
  - 4) wysokość zabudowy:
    - a) zabudowy przemysłowej, magazynowej, usług, garaży wielopiętrowych: maksymalna 18,0m, minimalnej nie ustala się;
    - b) budowli: maksymalna 45,0m, minimalnej nie ustala się;
    - c) budynków gospodarczych, garaży jednopiętrowych z wyłączeniem garaży dla pojazdów specjalistycznych: maksymalna 3,0m, minimalnej nie ustala się;
    - d) garaży jednopiętrowych dla pojazdów specjalistycznych: maksymalna 5,0m, minimalnej nie ustala się;
    - e) urządzeń reklamowych z reklamami o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup>: maksymalna 35,0m, minimalnej nie ustala się;
    - f) urządzenia reklamowego z reklamą emitującą światło w zakresie pozwalającym na tworzenie reklamy zmieniającej kolory i obrazy dynamicznie: maksymalna 15,0m, minimalnej nie ustala się – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 8 P/U;
    - g) urządzeń reklamowych z wyłączeniem urządzeń reklamowych z reklamami o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup>: maksymalna 4,0m, minimalnej nie ustala się;
    - h) zabudowy adaptowanej innej niż wymieniana w pkt 4 lit. a-d: maksymalna 10,0m, minimalnej nie ustala się.
  - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt. 1 i 2 uchwały;
  - 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;
    - b) ustala się możliwość sytuowania obiektów budowlanych na granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy;
    - c) w miejscach gdzie nie jest ustalona linia zabudowy, sytuowanie budynków i budowli w stosunku do dróg wewnętrznych nie wydzielonych w planie liniami rozgraniczającymi – w odległości minimum 4,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dla usług, garaży, budynków gospodarczych: płaskie o spadku do 10°;
    - b) dla zabudowy przemysłowej, magazynowej, budowli: kształt dachu, w tym kąty nachylenia, zgodnie z przyjętą technologią;
  - 8) wysokość zabudowy ustalona w ust. 6 pkt 4 oraz geometria dachów ustalona w ust. 6 pkt 7 nie dotyczy zabytku nieruchomego podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
  - 9) adaptacja zabudowy i funkcji.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:



wyznacza się granice terenów o słabej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ulic:
  - a) projektowanej 10 KDW, Celulozowej 6 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 5 P/U;
  - b) Składowej, Łęgskiej 1 KD-Z\*, Płockiej 2 KD-Z\*, Celulozowej 4 KD-D\*, ulicy projektowanej 10 KDW – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 7 P/U;
  - c) Celulozowej 4 KD-D\*, Płockiej 2 KD-Z\*, Barskiej 3 KD-Z\*, ulicy projektowanej 9 KD-D\* – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 8 P/U;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne nie wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi: minimalne szerokości muszą umożliwiać przejazd dwukierunkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.

11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nie występuje potrzeba określenia terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

12. Stawka procentowa: 30%.

**§ 17. Teren w rejonie ulic: Barskiej – symbol 11 U**

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie terenu - podstawowe: usługi;
- 2) przeznaczenie terenu - dopuszczalne: zabudowa magazynowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia jak w § 6 uchwały.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustalenia jak w § 7 ust. 1-5 i ust. 7-9 uchwały.

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

5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.

6. 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy działki budowlanej:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2;
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: nie występuje potrzeba określenia;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: ustalenia jak w § 10 ust. 3 pkt 3 uchwały;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: ustalenia jak w § 10 ust. 4 pkt 3 i 4 uchwały;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) usług, zabudowy magazynowej: maksymalna 12,0m, minimalna 6,0m;
  - b) garaży jednopiętrowych: maksymalna 5,0m, minimalnej nie ustala się;
  - c) urządzeń reklamowych z reklamami o powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup>: maksymalna 35,0m, minimalnej nie ustala się;
  - d) urządzeń reklamowych z wyłączeniem urządzeń reklamowych z reklamami powierzchni większej niż 6m<sup>2</sup>: maksymalna 4,0m, minimalnej nie ustala się;
- 5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt. 1 lit. b, c, d oraz pkt 2 uchwały;
- 6) linie zabudowy oraz sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości:
  - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi;



- b) ustala się możliwość sytuowania obiektów budowlanych przy granicy działki z uwzględnieniem warunków technicznych określonych przepisami odrębnymi, z wyjątkiem granic, gdzie odległość regulowana jest linią zabudowy;
- c) w miejscach gdzie nie jest ustalona linia zabudowy, sytuowanie budynków i budowli w stosunku do drogi wewnętrznej nie wydzielonej w planie liniami rozgraniczającymi – w odległości minimum 4,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni;
- 7) geometria dachów: płaskie o spadku do 10°;
- 8) adaptacja zabudowy i funkcji.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
- 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: wyznacza się granice terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
- 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) zjazdy i obsługa komunikacyjna z dróg publicznych, ulic: Barskiej 3 KD-Z\*, ulic projektowanych 7 KD-D\*, 8 KD-D\* i 9 KD-D\*;
  - 2) dopuszcza się drogę wewnętrzną nie wydzieloną w planie liniami rozgraniczającymi: minimalna szerokość musi umożliwiać przejazd dwukierunkowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) w zakresie infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
- 11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
  - 1) sposób wykorzystywania terenów do czasu zagospodarowania ustalonego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) nie występuje potrzeba określenia terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.
- 12. Stawka procentowa: 30%.

#### **Rozdział 4**

##### **Ustalenia szczegółowe dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 18. Teren ulicy Łęgskiej – symbol 1 KD-Z\*. Teren ulicy Płockiej – symbol 2 KD-Z\*. Teren ulicy Barskiej – symbol 3 KD-Z\***

- 1. Przeznaczenie terenu: droga zbiorcza publiczna.
- 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustalenia jak w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5 uchwały.
- 3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 9 uchwały.
- 4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
- 5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 9 uchwały.
- 6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi i zagospodarowania terenu oraz minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - a) teren oznaczony symbolem 1 KD-Z\*: 7,5m (w granicach planu), wg oznaczenia na rysunku planu (szerokość całkowita 17,0m);
    - b) teren oznaczony symbolem 2 KD-Z\*: od 7,0m do 10,0m (w granicach planu), wg oznaczenia na rysunku planu (szerokość całkowita od 14,0m do 20,0m);
    - c) teren oznaczony symbolem 3 KD-Z\*: od 10,0m do 14,5m (w granicach planu), wg oznaczenia na rysunku planu (szerokość całkowita od 17,0m do 25,0m);
  - 2) jezdnia o szerokości 7,0m;
  - 3) wysokość urządzeń reklamowych: maksymalna 4,0m, minimalnej nie ustala się;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. c uchwały.
- 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
- 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.



9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:
  - 1) na terenie oznaczonym 1 KD-Z\* wyznacza się granicę terenów o słabej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) na terenie oznaczonym 3 KD-Z\* wyznacza się granicę terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
12. Stawka procentowa: 0%.

**§ 19.** Teren ulicy Celulozowej – symbol 4 KD-D\*. Teren ulicy Zagajewskiego – symbol 5 KD-D\*. Teren ulicy Celulozowej – symbol 6 KD-D\*. Tereny ulic projektowanych – symbole: 7 KD-D\*, 8 KD-D\*, 9 KD-D\*.

1. Przeznaczenie terenu: droga dojazdowa publiczna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) ustalenia jak w § 6 ust. 5 pkt 4 i 5 uchwały;
  - 2) ustalenia jak w § 6 ust. 6 uchwały – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 5 KD-D\*.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 9 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: ustalenia jak w § 9 uchwały.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi i zagospodarowania terenu oraz minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - a) teren oznaczony symbolem 4 KD-D\*: od 12,0m do 37,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
    - b) teren oznaczony symbolem 5 KD-D\*: od 18,0m do 28,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
    - c) teren oznaczony symbolem 6 KD-D\*: od 18,0m do 30,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
    - d) teren oznaczony symbolem 7 KD-D\*: od 17,0m do 31,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
    - e) teren oznaczony symbolem 8 KD-D\*: od 15,0m do 17,5m, wg oznaczenia na rysunku planu;
    - f) teren oznaczony symbolem 9 KD-D\*: od 17,5m do 21,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
  - 2) szerokość jezdni:
    - a) tereny oznaczone symbolami: 6 KD-D\*, 7 KD-D\*, 8 KD-D\* i 9 KD-D\*: jezdnie o szerokości 6,0m;
    - b) teren oznaczony symbolem 4 KD-D\* i 5 KD-D\*: jezdnie o szerokości 7,0m;
  - 3) wysokość urządzeń reklamowych: maksymalna 4,0m, minimalnej nie ustala się;
  - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. c uchwały.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy:
  - 1) na terenach oznaczonych: 5 KD-D\*, 6 KD-D\*, 8 KD-D\* i 9 KD-D\*, wyznacza się granicę terenów o średniej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych;
  - 2) na terenach oznaczonych: 4 KD-D\*, 5 KD-D\*, 8 KD-D\* i 9 KD-D\*, wyznacza się granicę terenów o słabej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
12. Stawka procentowa: 0%.

**§ 20.** Teren ulicy projektowanej – symbol 10 KDW



1. Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna ogólnodostępna.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: zakaz lokalizacji reklam oraz zabudowy sezonowej i tymczasowych obiektów budowlanych.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: ustalenia jak w § 7 ust. 9 uchwały.
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia.
5. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia.
6. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi i zagospodarowania terenu oraz minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: od 9,5m do 15,0m, wg oznaczenia na rysunku planu;
  - 2) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji: ustalenia jak w § 10 ust. 5 pkt 1 lit. d oraz pkt 2 lit. c uchwały.
7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalanych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi: nie występuje potrzeba określenia.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem: nie występuje potrzeba określenia.
9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy: wyznacza się granicę terenów o średniej i słabej przydatności gruntów dla budownictwa wg oznaczenia na rysunku planu, dla których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.
10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: ustalenia jak w § 12 uchwały.
11. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia.
12. Stawka procentowa: 0%.

## Rozdział 5 Postanowienia końcowe

### § 21. Tracą moc uchwały:

- 1) Nr 41/XXXII/2001 Rady Miasta Włocławka z dnia 25 czerwca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławka w zakresie obszaru zawartego pomiędzy ulicami Łęską, Płocką, Barską, Polną, Stodólną i Okrężną (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 62, poz. 1212);
- 2) Nr 12/XLV/2006 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku w rejonie ulicy Celulozowej, działki nr 15/38, 15/47 i 15/58 oraz część działki nr 15/37 KM 87 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 1, poz. 1);
- 3) Nr 23/VI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego w rejonie ulic Celulozowej, Stodólnej, Okrężnej, Łęskiej i Składowej, zawartego pomiędzy projektowanymi ulicami o symbolach 7KL\*, 8KL\*, 9KD\* i 11KD\*, południową granicą części działki nr 24/106 KM 88, ponownie ulicą o symbolu 11KD\*, południową granicą części działki nr 15/64 KM 87, projektowaną ulicą o symbolu 4 KL\*, południowo-wschodnią granicą działki nr 15/71 KM 87, południowymi granicami części działek nr 17/2, 17/1 i 19 KM 87, ul. Stodólną, Okrężną, Łęską i Składową, projektowanymi ulicami o symbolach 9KD\* i 10KD\* oraz północno-zachodnią granicą działki nr 15/56 KM 87 (Dz. U. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 78, poz. 1225);
- 4) Nr 87/XXI/2008 Rady Miasta Włocławek z dnia 6 października 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego przy ul. Polnej 102 i ul. Celulozowej dz. nr 21/1, 23/2, 1/6 KM 88, oraz w zakresie obszaru położonego przy ul. Stodólnej 8, 10, 12 dz. nr 15/1, 15/2, 15/4, 15/70, 15/71 KM 87, oraz w zakresie obszaru przebiegu ulicy Celulozowej o symbolu 7KL1/2, od ulicy Płockiej do projektowanej ulicy lokalnej o symbolu 8KL1/2 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 152, poz. 2324),

w granicach obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały.

### § 22. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Włocławek.

### § 23. 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

DYREKTOR  
Miasta Włocławek

Architekt Miejski

Jolanta Stańczak

Przetw. z projektu  
początek wykładu  
RADCA PRAWNY

mgr Anna Kaniewska

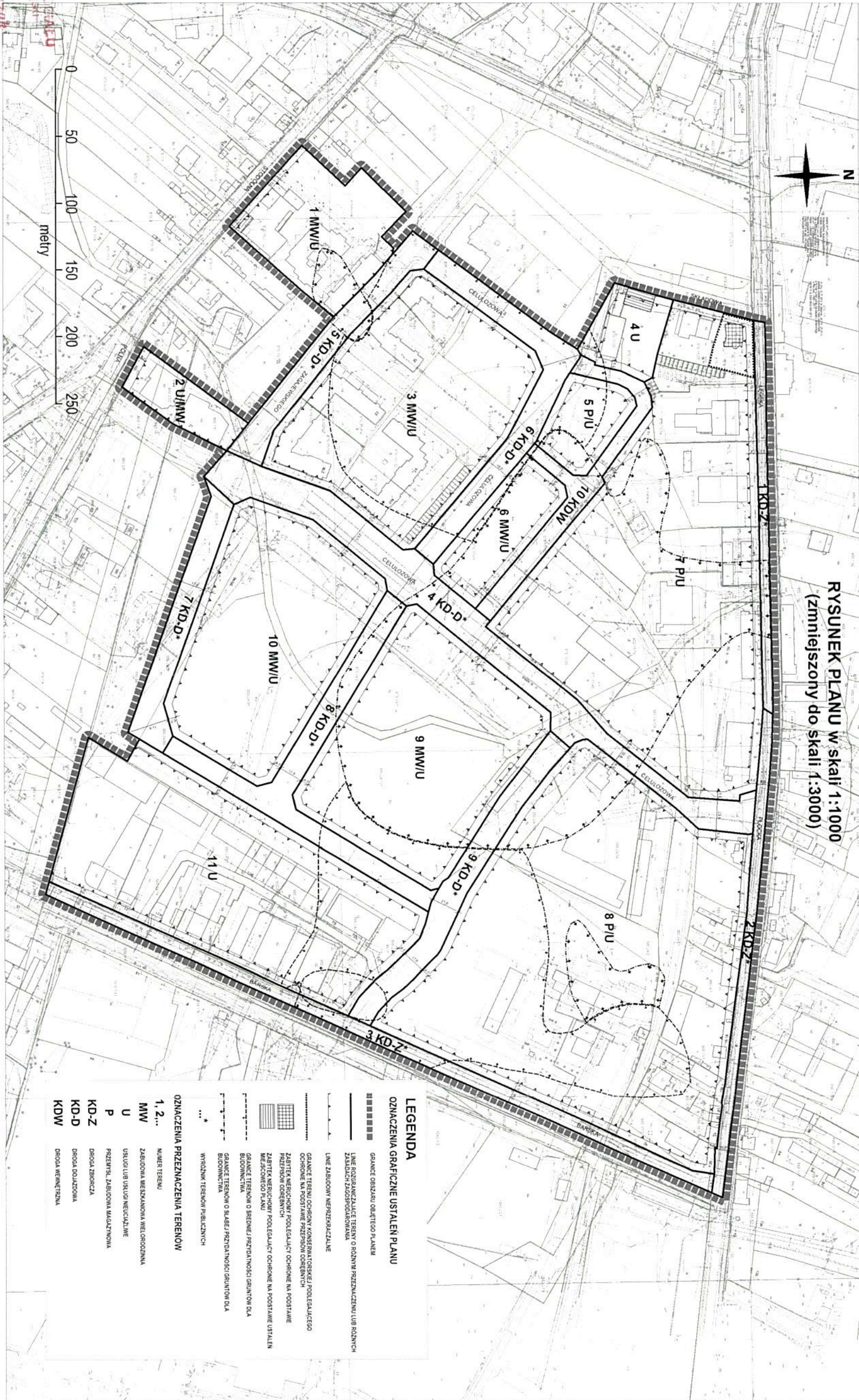
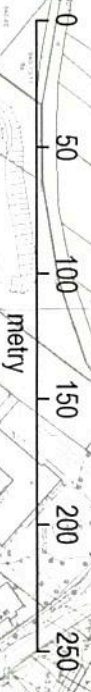






MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WŁOCŁAWEK DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC  
ZAGAJEWSKIEGO I CELULOZOWEJ, POMIĘDZY ULICAMI: POLNĄ, ZAGAJEWSKIEGO, STODOLNĄ, SKŁADOWĄ, ŁĘGSKĄ, PŁOCKĄ, BARSKĄ I CELULOZOWĄ

RYSUNEK PLANU w skali 1:1000  
(zmniejszony do skali 1:3000)



LEGENDA	
OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEN PLANU	
	GRANICE OBSZARU OBIĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINE ZABUDOWY NIEPRZEWIDZIANE
	GRANICE TERENÓW OCHRONY KONSERWATORSKIEJ/POLEGAJĄCEGO OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBENNYCH
	ZABYTEK NIEBUDOWY POLEGAJĄCY OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODBENNYCH
	ZABYTEK NIEBUDOWY POLEGAJĄCY OCHRONIE NA PODSTAWIE USTALEN MIEJSCOWEGO PLANU
	GRANICE TERENÓW O ŚREDNIEJ PRZYSTALNOŚCI GRUNTÓW DLA BUDOWNICTWA
	GRANICE TERENÓW O SŁABEJ PRZYSTALNOŚCI GRUNTÓW DLA BUDOWNICTWA
	WYRÓZNIENIE TERENÓW PUBLICZNYCH
OZNACZENIA PRZEZNACZENIA TERENÓW	
1, 2, ...	NUMER TERENU
MW	ZABUDOWA WIEŻYKOWA WIELKOPŁASZCZYNNA
U	USŁUGI LUB USŁUGI WIEŻYKOWE
P	PRZEMISŁ, ZABUDOWA WIELKOPŁASZCZYNNA
KD-Z	DROGA ZBIORCZA
KD-D	DROGA DOŁĄCZAJĄCA
KDW	DROGA WENETRZNA







WYRYS ORAZ WYPIS (LEGENDA) ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WŁOCŁAWEK  
(Uchwała nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r.)



**SYSTEM TRANSPORTOWY**

Z

**Podstawowy układ komunikacyjny - Ulice zbiorcze**

Realizacja w miarę potrzeb nowych ulic układu obsługującego tereny rozwojowe miasta Włocławek

**OBSZARY I OBIEKTY OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ**

33

Obiekty wpisane do rejestru zabytków

**OBSZARY I TERENY FUNKCJONALNE**

P

Obszary przemysłowe

U

Obszary usługowe

MW

Obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem wielorodzinnym

MN

Obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodinnym

**SYSTEMY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**



Główne punkty zasilania (projektowane) - *faktyczna lokalizacja poza obszarem objętym granicami miejscowego planu*



Strefy i korytarze (obszary ograniczonego użytkowania) przebiegu głównych sieci elektroenergetycznych (istniejące i projektowane)

**STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ MIASTA**



Obszary dla których obowiązuje MPZP



Obszary dla których zamierza się opracowanie MPZP ze względu na uwarunkowania lokalne



Granica obszaru objętego miejscowym planem

**Ustalenia dotyczące terenów sąsiednich**

P

Obszary przemysłowe

U

Obszary usługowe

MN

Obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodinnym



Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> (projektowane)







**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**Rady Miasta Włocławek**  
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz.199 z późn. zm.), Rada Miasta Włocławek rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu do wglądu publicznego, które nastąpiło w terminie od 03 listopada 2015r. do 04 grudnia 2015r. oraz po zakończeniu okresu jego wyłożenia w terminie do 28 grudnia 2015r., nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego projektu planu.

DYREKTOR WYDZIAŁU  
- Architekt Miejski

*Jolanta Stańczak*







**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**Rady Miasta Włocławek**

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), art. 211-271 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.), Rada Miasta Włocławek określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt. 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015r., poz. 1515) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:
  - 1) w zakresie infrastruktury drogowej: modernizacja, rozbudowa systemu komunikacji oraz remonty – dotyczy dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) drogi zbiorcze: 1 KD-Z\*, 2 KD-Z\*, 3 KD-Z\*;
    - b) drogi dojazdowe: 4 KD-D\*, 5 KD-D\*; 6 KD-D\*, 7 KD-D\*; 8 KD-D\*, 9 KD-D\*;
    - c) droga wewnętrzna 10 KDW;
  - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: budowa nowych sieci oraz modernizacja sieci infrastruktury technicznej, na warunkach i w uzgodnieniu z gestorami sieci.

2. Sposób realizacji inwestycji:

Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami ww. zakresie, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2015r., poz. 2164).

Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych do zastosowania rozwiązań techniczno-technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji.

3. Zasady finansowania:

Realizacja inwestycji drogowych będzie finansowana z budżetu Miasta Włocławek, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 16 grudnia 2005r. o finansowaniu infrastruktury transportu lądowego (Dz. U. z 2005r., Nr 267, poz. 2251 z późn. zm.).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwo gazowe, energię elektryczną, ciepło oraz inwestycje z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji (finansowane na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków Dz. U. z 2015r., poz. 139), będą realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami, a także poprzez dofinansowanie z funduszy strukturalnych Unii Europejskiej. Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta winny być zapisane w uchwale budżetowej.

WREKOWY WYDZIAŁ  
- Architekt Miejski  
*Jolanta Ślęczak*







## UZASADNIENIE

Prezydent Miasta Włocławek sporządził projekt miejscowego planu realizując Uchwałę Nr XXXIII/49/2013 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek dla obszaru położonego w rejonie ulic Zagajewskiego i Celulozowej, pomiędzy ulicami: Polną, Zagajewskiego, Stodólną, Składową, Łęską, Płocką, Barską oraz Celulozową, zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” przyjętym Uchwałą Nr 103/XI/2007 Rady Miasta Włocławek z dnia 29 października 2007r. oraz z przepisami odrębnymi. Dokonał również analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu rozpatrując złożone wnioski.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 2: Prezydent Miasta stwierdził zasadność sporządzenia projektu miejscowego planu w zgodności z wynikami analizy zawartej w uchwale nr XIII/161/11 Rady Miasta Włocławek z dnia 26 września 2011r. w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek” oraz „miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”. W załączniku nr 5 ww. uchwały wskazano za nieaktualną w części uchwałę Nr 41/XXXII/2001 z dnia 25 czerwca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławka w zakresie obszaru zawartego pomiędzy ulicami Łęską, Płocką, Barską, Polną, Stodólną i Okrężną (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2001r. Nr 62, poz. 1212). Wskazana uchwała stanowi znaczną część obszaru objętego granicami niniejszego miejscowego planu. W pozostałej części znajdują się inne plany miejscowe, których obszary ściśle do siebie przylegają. Plany te należą do planów uchwalonych wcześniej, w różnych okresach, w związku z powyższym nastąpiła konieczność ujednolicenia zapisów na całym obszarze niniejszej uchwały.

Miejscowy plan jest zmianą czterech miejscowych planów, przyjętych przez Radę Miasta Włocławek uchwałami:

- Nr 41/XXXII/2001 z dnia 25 czerwca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławka w zakresie obszaru zawartego pomiędzy ulicami Łęską, Płocką, Barską, Polną, Stodólną i Okrężną (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2001r. Nr 62, poz. 1212);
- Nr 12/XLV/2006 z dnia 27 lutego 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego we Włocławku w rejonie ulicy Celulozowej, działki nr 15/38, 15/47 i 15/58 oraz część działki nr 15/37 KM 87 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2007r. Nr 1, poz. 1);
- Nr 23/VII/2007 z dnia 26 marca 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego w rejonie ulic Celulozowej, Stodółnej, Okrężnej, Łęskiej i Składowej, zawartego pomiędzy projektowanymi ulicami o symbolach 7KL\*, 8KL\*, 9KD\* i 11KD\*, południową granicą części działki nr 24/106 KM 88, ponownie ulicą o symbolu 11KD\*, południową granicą części działki nr 15/64 KM 87, projektowaną ulicą o symbolu 4 KL\*, południowo-wschodnią granicą działki nr 15/71 KM 87, południowymi granicami części działek nr 17/2, 17/1 i 19 KM 87, ul. Stodólną, Okrężną, Łęską i Składową, projektowanymi ulicami o symbolach 9KD\* i 10KD\* oraz północno-zachodnią granicą działki nr 15/56 KM 87 (Dz. U. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2007r. Nr 78, poz. 1225);
- Nr 87/XXI/2008 z dnia 6 października 2008r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Włocławek w zakresie obszaru położonego przy ul. Polnej 102 i ul. Celulozowej dz. nr 21/1, 23/2, 1/6 KM 88, oraz w zakresie obszaru położonego przy ul. Stodółnej 8, 10, 12 dz. nr 15/1, 15/2, 15/4, 15/70, 15/71 KM 87, oraz w zakresie obszaru przebiegu ulicy Celulozowej o symbolu 7KL1/2, od ulicy Płockiej do projektowanej ulicy lokalnej o symbolu 8KL1/2 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z 2008r. Nr 152, poz. 2324);

w granicach określonych uchwałą Nr XXXIII/49/2013 Rady Miasta Włocławek z dnia 27 maja 2013r.

Studium przewiduje na przedmiotowym terenie: „obszary mieszkalnictwa z dominującym budownictwem wielorodzinnym”, „obszary usługowe”, „obszary przemysłowe” oraz układ istniejących dróg: zbiorczych, lokalnych i dojazdowych. Wskazany jest również „obszar mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodinnym”, w którym dominująca funkcja dotyczy obszaru



położonego poza wyznaczonymi uchwałą granicami. W części objętej niniejszą uchwałą zlokalizowana jest wyłącznie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi. Wyznaczony na rysunku studium „główny punkt zasilania (istniejący)” faktycznie znajduje się poza granicami obszaru objętego planem, a linia napowietrzna prowadząca do niego nie przebiega po obszarze objętym granicami planu. W obszarze objętym sporządzeniem planu znajduje się obiekt wraz z terenem wpisany do rejestru zabytków oraz obiekty wpisane do rejestru gminnej ewidencji zabytków.

Zgodnie ze Studium miejscowy plan ustala jako przeznaczenie podstawowe: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi (w tym nieuciążliwe), przemysł, zabudowę magazynową oraz drogi zbiorcze, dojazdowe i wewnętrzną. Przy czym:

- z obszaru w studium określonego jako „obszar mieszkalnictwa z dominującym budownictwem jednorodzinny” (95% obszaru mieszkalnictwa, w którym faktycznie dominuje budownictwo jednorodzinne, położony jest poza obszarem objętym planem), wyodrębniono teren o symbolu 1 MW/U z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi nieuciążliwe. Określony teren zabudowany jest wyłącznie zabudową wielorodzinną i usługami jej towarzyszącymi. Zatem ustalenia planu sankcjonują obecne zagospodarowanie oraz pozwalają na jego wzbogacenie i uzupełnienie;
- z obszaru w studium określonego jako obszary przemysłowe wyodrębniono teren o symbolu 4 U z przeznaczeniem podstawowym „usługi nieuciążliwe” oraz dopuszczalnym „zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna” sankcjonujący trwale ukształtowaną zabudowę podlegającą ochronie na podstawie miejscowego planu (zabytek nieruchomy wpisany do rejestru gminnej ewidencji zabytków) oraz konieczność wprowadzenia szczególnych ustaleń ochrony zabudowy wielorodzinnej przed uciążliwościami przemysłu i usług na sąsiednich terenach;
- celem usprawnienia komunikacyjnego terenów inwestycyjnych oraz zminimalizowania uciążliwości związanych z transportem poprzez ekonomiczne i efektywne rozłożenie ruchu komunikacyjnego, w planie ustalono nowe drogi dojazdowe publiczne i drogę wewnętrzną ogólniedostępną (symbole od 4 do 9 KD-D\* i 10 KDW), co jest zgodnie ze studium, które ustala: realizacja w miarę potrzeb nowych ulic układu obsługującego tereny rozwojowe miasta Włocławek z zachowaniem odpowiednich parametrów przekroju poprzecznego.

Uchwała w sprawie miejscowego planu uwzględnia wszystkie wymogi określone art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zwłaszcza:

• dotyczy art. 1 ust. 2

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: plan miejscowy ustala powyższe zasady dla poszczególnych terenów poprzez ustalenie parametrów oraz wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem podstawowych zasad kompozycji urbanistycznej i zróżnicowanych wysokości, respektowaniu linii zabudowy. Ponadto, poszczególne tereny spełniają zasadę spójności funkcji;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: z uwagi na charakter zabudowy w większości mieszkaniowej o współczesnej architekturze, dla nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala kontynuację głównych zasad dotyczących rozwiązań architektonicznych. Planem chronione są również walory zabudowy wykształconej na początku XX wieku. Dla zabudowy przemysłowej i usługowej dopuszcza się możliwość indywidualnych rozwiązań uwzględniających specyfikę takiej zabudowy.  
W planie nie występuje potrzeba określenia wymogów dotyczących walorów krajobrazowych, gdyż w granicach planu nie znajdują się obszary krajobrazowe, dla których wymagana jest ochrona wprowadzona ustaleniami miejscowego planu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: plan spełnia wymagania środowiska, w tym w zakresie gospodarowania wodami, ustalając nakazy, zakazy oraz wymagania zapewniające ochronę środowiska. W planie nie występuje potrzeba określenia wymogów dotyczących ochrony gruntów rolnych i leśnych, ponieważ takie użytki nie występują w obszarze objętym granicami miejscowego planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w obszarze objętym planem miejscowym znajduje się zabytek nieruchomy wraz ze strefą ochrony



konserwatorskiej podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych, wpisany do rejestru zabytków. Ustaleniami planu miejscowego nałożono również ochronę zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru Gminnej Ewidencji Zabytków i Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby niepełnosprawnych: plan spełnia wyżej określone wymagania poprzez między innymi wprowadzenie obligatoryjnego nakazu wyposażenia obiektów budowlanych w urządzenia nie powodujące pogorszenia standardów jakości środowiska, w tym w celu ochrony przed drganiami i emisjami oraz eliminacji zagrożeń dla higieny i zdrowia właścicieli i użytkowników nieruchomości położonych na terenach z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, podlegającą adaptacji mieszkaniową jednorodzinną oraz w bezpośrednim sąsiedztwie z terenami, na których zlokalizowana jest taka zabudowa. Ustalone planem przeznaczenie uwzględnia dopuszczalne prawem poziomy hałasu. Realizacja zabudowy ustalonej przedmiotowym planem, podlega przepisom prawa budowlanego, które nakładają na inwestora bezwzględny nakaz dostosowania określonych obiektów dla potrzeb niepełnosprawnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni: ustalenie planu kształtują przestrzeń z uwzględnieniem racjonalnego wykorzystania, poprzez właściwe rozmieszczenie poszczególnych funkcji, co wpływa na rozwiązania najkorzystniejsze w aspekcie przyszłego efektu przestrzennego i gospodarczego. Walorem ekonomicznym przestrzeni jest też ustalony planem układ komunikacyjny, pozwalający na właściwą obsługę każdego terenu funkcyjnego;
- 7) prawo własności: ustalenia planu zostały sporządzone w poszanowaniu prawa własności, umożliwiając zagospodarowanie terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projektowane ustalenia planu nie spowodują ograniczeń z dotychczasowym przeznaczeniem. Część niektórych nieruchomości będzie podlegała wykupowi na realizację celów publicznych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: potrzeby te zostały zabezpieczone poprzez ustalenie właściwych parametrów dróg publicznych oraz możliwości infrastruktury technicznej i oświetlenia zewnętrznego, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu obronności.
- 9) potrzeby interesu publicznego: większość nieruchomości położonych w granicach planu stanowi własności prywatne oraz prowadzona jest na nim gospodarka sektora prywatnego. Zatem, podstawowym zadaniem przyjętej polityki potrzeb publicznych są drogi publiczne, w tym możliwość realizacji nowych dróg, wpływające na polepszenie warunków obsługi działalności gospodarczej zlokalizowanej w zgodności z planem;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowej: plan ustala zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie sieci telekomunikacyjnych podziemnych i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: podczas sporządzania dokumentu planistycznego organ zapewnił udział społeczeństwu w pracach nad nim poprzez informowanie o kolejnych etapach w mediach, w tym na łamach prasy, na stronach BIP i internetu, oraz rozwieszenie obwieszczeń w terenie objętym planem. Ponadto, każdy zainteresowany mógł wziąć udział w dyskusji publicznej przeprowadzonej w okresie wyłożenia, a także na wniosek mógł otrzymać projekt uchwały w formie papierowej lub drogą elektroniczną;
- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: dokument miejscowego planu wraz z dokumentacją planistyczną został sporządzony z poszanowaniem jawności (ogłoszenia, obwieszczenia) i przejrzystości wymaganych prawem procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalone planem zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują korzystanie z istniejącej rozbudowanej gminnej sieci wodociągowej. Tym samym we właściwy sposób zostały zabezpieczone potrzeby dotyczące dostaw i jakości wody dla odbiorców obecnych i przyszłych.

• dotyczy art. 1 ust. 3

ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie



jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: ustalając przeznaczenie terenu, organ zrównoważył potrzeby wynikające z interesu publicznego i prywatnego. W ramach prognoz skutków finansowych i oddziaływania na środowisko, przeprowadzono niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na ich podstawie sporządzono ustalenia minimalizujące wszelkie zagrożenia i ingerencje we własności prywatne, z uwzględnieniem skutków ekonomicznych. **W ustawowo określonym terminie do składania wniosków, nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych.**

• dotyczy art. 1 ust. 4

w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: istniejący w obszarze planu układ komunikacyjny został uzupełniony o nowe drogi publiczne, które razem tworzą funkcjonalny i przejrzysty układ ciągów komunikacyjnych. Zaproponowany nowy układ drogowy rozkłada potencjalny ruch kołowy, a tym samym minimalizuje transportochłonność układu przestrzennego.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu: nowa zabudowa mieszkaniowa była już w poprzednich planach ustalona na terenach dobrze skomunikowanych. A zatem mieszkańcy będą mieli zapewniony swobodny dostęp do publicznego transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: ustalone planem szerokości pasów drogowych w pełni pozwalają na lokalizowanie bezpiecznych ciągów dla pieszych oraz ścieżek rowerowych;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: niniejszy plan poza terenami z zabudową przemysłową i usługową obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, dla których ustala się przeznaczenie terenu podstawowe lub dopuszczające, praktycznie na zasadzie uzupełnienia istniejącej zabudowy.
  - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: zgodnie z ustaleniami planu, tereny oznaczone symbolami 6 MW/U, 9 MW/U i 10 MW/U przeznacza się pod nową zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz usługi nieuciążliwe stanowiące uzupełnienie i wzbogacenie zabudowy mieszkaniowej, nierozzerwalnie związane z zaspokajaniem podstawowych potrzeb przyszłych mieszkańców. Przeznaczony pod zabudowę teren, charakteryzuje się bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz wystarczającą dostępnością do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Sporządzona do niniejszego planu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu...”, ma na celu przedstawienie bilansu dochodów własnych i wydatków gminy, w tym wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomości gminy oraz opłaty i odszkodowania: wartość przewidywanych odszkodowań, wartość nieruchomości przewidywanych do



wykupienia, liczbę i wielkość nieruchomości niezbędnych do zmian, wartość przewidywanych opłat jednorazowych, środki zabezpieczające gminę przed spekulacjami przy wartościowaniu nieruchomościami objętymi roszczeniami, przewidywane wzrosty cen gruntów użytkowników wieczystych.

Do bilansu dochodów wzięto pod uwagę przewidywane pobieranie opłaty planistycznej (renty planistycznej) określonej art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęto 30% stawkę procentową, z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne, dla których stawka procentowa wynosi 0%. Przyjęcie zerowej stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów w liniach rozgraniczających dróg, ma racjonalne podstawy, gdyż prawie w całości stanowią własność gminy oraz tereny te pełnią rolę służebną wobec funkcyjnych terenów przyległych, generując przy tym znaczne koszty dla ich właścicieli (urządzenie dróg, utrzymanie, remonty). Stąd, ustalenie stawki planistycznej innej niż 0% byłoby działaniem na własną szkodę. Ogółem, z przewidywanych dochodów z pobieranej renty planistycznej, do budżetu gminy może wpłynąć kwota 22.000 zł.

W zakres dochodów wchodzi również:

- sprzedaż gruntów będących w użytkowaniu wieczystym Gminy Miasta Włocławek zbędnych do realizacji celów publicznych – szacowana kwota to 3.224.000 zł;
- opłaty adiacenckie zgodna z ustawą o gospodarce nieruchomościami z tytułu wzrostu nieruchomości – stawka tej opłaty przyjęta uchwałą Rady Gminy nie wyższa niż 50%;
- opłaty adiacenckie z tytułu wybudowania niezbędnej infrastruktury technicznej i dróg – szacowana kwota to 1.081.000 zł;
- podatki od nieruchomości – przyjęta wartość obniżająca wpływ z tyt. podatku to kwota 6.000 tys. zł;
- opłaty roczne za użytkowanie wieczyste – ponieważ uchwalenie planu nie spowoduje wzrostu wartości gruntów w tym obszarze, nie przewiduje się zmiany wpływów z opłat rocznych za użytkowanie wieczyste;

W zakres wydatków wchodzi:

- wartość rynkowa nieruchomości przeznaczonych do wykupu na cele publiczne (budowa nowych dróg) – szacowana kwota to 355.000 zł.;
- koszty rozbioru budynku magazynowo - składowego – szacowana kwota to 172.000 zł.
- koszty budowy infrastruktury technicznej, dróg, chodników – szacowana kwota to 6.312.000 zł.

Przeprowadzona analiza ustaleń planu w odniesieniu do aktualnego zagospodarowania wykazała, że brak jest obszarów, w którym występuje obniżenie wartości rynkowej gruntów.

Ujęte w prognozie dochody i wydatki odpowiednio na poziomie kwot 4.267.000 zł i 6.839.000 zł mają charakter szacunkowy i dotyczą zamiarów mogących być realizowanych w rozłożonym czasie. Przyjęto, że okres niezbędny do realizacji założeń nowego planu wynosi ok. 10 lat, co skutkować będzie możliwie równomiernym rozkładem zarówno dochodów jak i wydatków gminy. Ponieważ wartość wydatków przewyższa dochody, taki rozkład skutków finansowych ma służyć możliwie stabilnemu obciążeniu budżetu gminy. Po stronie wydatków najważniejszą pozycję stanowią koszty budowy nowych dróg oraz infrastruktury technicznej.

Prezydent Miasta realizując uchwałę, przeprowadził procedurę formalno-prawną określoną przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustaw pokrewnych, w tym o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:

- ogłosił i obwieścił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z informacją o możliwości składania wniosków w przedmiotowym temacie – w ustawowo określonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych i prawnych;
- zawiadomił organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania miejscowego planu;
- uzyskał uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz sporządził prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu;
- sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia niniejszego miejscowego planu;
- uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej we Włocławku;
- uzyskał uzgodnienia i opinie od właściwych organów i instytucji;

- udostępnił projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu oraz przeprowadził konsultacje społeczne – w ustawowo określonych terminach dotyczących wyłożenia, dyskusji publicznej oraz zgłaszania uwag do planu nie zostały złożone żadne uwagi i wnioski;
- zamieścił w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta informacje o dokumentach zawierających informacje o środowisku i dotyczące obszaru objętego projektem planu.

Rysunek planu przedstawiający graficzne ustalenia planu stanowiący załącznik Nr 1a do uchwały został sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1a do uchwały, przeznaczony do publikacji w dzienniku urzędowym województwa kujawsko-pomorskiego, został zmniejszony do skali 1:3000 (format A 3).

Prezydent Miasta wykonał powierzone zadanie w sposób zgodny z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.).

W związku z powyższym proszę Wysoką Radę o przyjęcie przedłożonej uchwały.

  
PREZYDENT MIASTA  
dr Marek Wojtkowski

DYREKTOR WYDZIAŁU  
- Architekt Miejski  
  
Jolanta Stańczyk

ZASTĘPCA PREZYDENTA  
  
Magdalena Korpolek-Komorowska