

**UCHWAŁA Nr .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W KRUSZWICY**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do ulicy  
Niepodległości w miejscowości Kruszwica, Gmina Kruszwica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Zakres regulacji**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LVI/716/2023 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do ulicy Niepodległości w miejscowości Kruszwica, Gmina Kruszwica po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Kruszwica, uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/549/2010 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 21 października 2010 r., zmienionego uchwałą Nr XI/114/2015 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 30 września 2015 r., zmienionego uchwałą Nr XLVI/479/2018 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 28 sierpnia 2018 r., zmienionego uchwałą Nr XXV/287/2020 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 3 grudnia 2020 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVI/460/2021 Rady Miejskiej w Kruszwicy z dnia 25 listopada 2021 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przyległego do ulicy Niepodległości w miejscowości Kruszwica, Gmina Kruszwica, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są tekst oraz rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), stanowi załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

7. Na rysunku planu określa się:

1) oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu, do których należą:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem składającym się z cyfr i liter,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) wymiarowanie,
- f) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
- g) granica strefy „W” ochrony archeologicznej,
- h) obszar ujęty w ewidencji zabytków – cmentarz żydowski,
- i) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;

2) oznaczenia graficzne informacyjne, do których należą:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie występowania raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),

- c) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- d) ujęcie wód podziemnych,
- e) sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN100 wraz ze strefą kontrolowaną.

8. Materiałem źródłowym dla określonych na rysunku planu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) i raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) oraz obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ), o których mowa w § 1 ust. 7 pkt 2 lit. a-c, są aktualne mapy zagrożenia powodziowego, będące wiążącymi na etapie podejmowania decyzji dotyczących zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na tych obszarach.

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie należy wprowadzać zabudowy, przy czym linia ta nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **terenie usług** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu związane z prowadzeniem działalności usługowej, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 7) **terenie produkcji** – należy przez to rozumieć zagospodarowanie terenu w postaci budynków, budowli i urządzeń związanych z działalnością, której celem jest wytwarzanie określonych dóbr materialnych, w tym innych niż wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne, z wyłączeniem produkcji elektrowni wiatrowej;
- 8) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to w szczególności rozumieć przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

§ 3. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **MN-U**;
- 2) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW**;
- 3) Teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 4) Teren produkcji oznaczony symbolem **P**.

§ 4. 1. Obszar objęty planem miejscowym jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 144 – Dolina Kopalna Wielkopolska o numerze identyfikacyjnym 1313 – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicach obszaru objętego planem znajduje się strefa „B” ochrony konserwatorskiej, dla której określa się wymogi konserwatorskie:

- 1) zachowanie proporcji wysokościowych zabudowy kształtujących sylwetkę zespołu;
- 2) utrzymanie historycznych linii zabudowy (jako linie obowiązujące) oraz wysokości i proporcji budynków, geometrii dachów, materiałów wykończeniowych;
- 3) dostosowanie nowej, wprowadzanej w obszarze zabudowy do historycznej kompozycji ruralistycznej;
- 4) dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zespołu zabytkowego;
- 5) zachowanie istniejącej historycznie zieleni i jej rewaloryzacja;
- 6) stosowanie pokrycia dachowego nawiązującego do rozwiązań historycznych ( przy dachach stromych pokrycie ceramiczne lub z płaskiej blachy).

Strefa „B” ochrony konserwatorskiej obejmuje również w całości strefę ochrony archeologicznej „W”.

3. W granicach obszaru objętego planem znajdują się strefy „W” ochrony archeologicznej, wyznaczone dla stanowisk archeologicznych zarejestrowanych w trakcie badań powierzchniowych i wpisanych do ewidencji zabytków, która obejmuje tereny o rozpoznanej, na podstawie badań, zawartości ważnych reliktywów archeologicznych – należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu cmentarza żydowskiego w Kruszwicy określa się wymogi: teren cmentarza żydowskiego z całkowitym zakazem wprowadzania nowych inwestycji i działań wymagających prowadzenia prac

ziemnych, zakaz wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej, zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych, nakaz zachowania i konserwacji zachowanych historycznej kompozycji i elementów cmentarza, nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego.

5. Dla budynków ujętych w ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego ustala się:

- 1) obowiązek renowacji zniszczonych fragmentów budynków w formie uzupełnień brakujących detali architektonicznych mających na celu przywrócenie budynku do stanu pierwotnego;
- 2) zakaz tynkowania, malowania i ocieplania z zewnątrz budynków o okładzinach ceglanych;
- 3) zakaz ocieplania zewnętrznego niszczącego historyczną elewację;
- 4) zakaz zmiany podziałów i wielkości otworów okiennych i drzwiowych, za wyjątkiem usługowych kondygnacji parteru, gdzie dopuszcza się zmianę wielkości istniejących otworów w celu ich powiększenia i wypełnienia szkłem, z zachowaniem zasady kompozycji i osi symetrii otworów okiennych w elewacji na wyższych kondygnacjach;
- 5) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej obowiązek zachowania historycznych podziałów, a dla otworów okiennych zakończonych łukiem zakaz stosowania uproszczeń w postaci prostego zakończenia stolarki;
- 6) zakaz upraszczania historycznych podziałów i eliminacji detalu stolarki okiennej;
- 7) obowiązek stosowania materiału historycznego stolarki oraz jednakowego koloru w ramach jednego budynku;
- 8) dopuszcza się stosowanie współczesnej stolarki otworowej z obowiązkiem odtwarzania historycznego detalu istniejącej stolarki okiennej, ze szczególnym uwzględnieniem szerokości ram, słupków i pozostałych elementów odtwarzanego okna;
- 9) jako pokrycie dachu wymagane stosowanie materiałów historycznych;
- 10) obowiązek usunięcia z elewacji frontowych elementów szpecących tj. okablowania, anten satelitarnych, kominów stalowych, skrzynek elektrycznych, telekomunikacyjnych i gazowych ze wskazaniem do umieszczenia wymienionych elementów w specjalnie przygotowanych wnękach lub niszach budynku.

6. Na terenach objętych obszarami szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim i średnim prawdopodobieństwie występowania, to jest raz na 10 lat ( $p=10\%$ ) oraz raz na 100 lat ( $p=1\%$ ) obowiązują zakazy, nakazy, obowiązki i odstępstwa od nich - należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu Prawa wodnego, zgodnie z ustaleniami Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry oraz Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzecza Odry (podlegającemu cyklicznej aktualizacji), w szczególności:

- 1) zakazuje się stosowania rozwiązań skutkujących wzrostem zagrożenia powodziowego w otoczeniu, w tym kształtowania i urządzania gruntu w sposób nadmiernie ograniczający dotychczasowy stopień jego naturalnej retencji;
- 2) zakazuje się lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych, zbiorników na nieczystości ciekłe, a także urządzeń technicznych, w których zastosowanie mają lub gromadzone są substancje lub materiały mogące zanieczyścić wody;
- 3) nakazuje się stosowanie rozwiązań konstrukcyjnych, materiałowych i instalacyjnych odpornych na oddziaływanie wody, nie powodujących rozprzestrzeniania wód, a także ich zanieczyszczenia.

7. Na terenach objętych obszarem, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

8. Na terenach, przez które przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN100 wraz ze strefą kontrolowaną, nakazuje się zachowanie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) wyklucza się zabudowę usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem §4 ust. 1;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - teren oznaczony symbolem 1MN-U znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, dla którego w Audycie krajobrazowym ustala się następujące rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów:
- a) od strony frontu działki budowlanej zakazuje się sytuowania budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych przed budynkami mieszkalnymi, mieszkalno-usługowymi oraz usługowymi,
  - b) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, w tym drewno, kamień, cegła,
  - c) nakazuje się realizowanie budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - d) nakazuje się stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - e) nakazuje się realizowanie elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystyki,
  - f) nakazuje się utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na Mysią Wieżę w Kruszwicy poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielokalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,
  - g) zakazuje się wprowadzania w obszarze widzenia z punktu widokowego Mysia Wieża w Kruszwicy zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 1MN-U położonym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 4 ust. 2, 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9 m,
    - budynków usługowych lub mieszkaniowo-usługowych – 9 m
    - budynków garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych – 6 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
    - mieszkalnych jednorodzinnych – 20 m,
    - usługowych lub mieszkalno-usługowych – 20 m,
    - garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych – 8 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
  - c) geometria dachu budynków – mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych, mieszkalno-usługowych, garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych oraz pozostałych obiektów budowlanych – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 5° do 45°,
  - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – nie wyznacza się,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania:
    - 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie występuje potrzeba określania,

- dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowo-usługowej – 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania,
- j) sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - jako naziemne miejsca parkingowe,
  - w garażu wolnostojącym, wbudowanym lub dobudowanym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu – poprzez tereny przyległe,
  - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 32$  mm,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 60$  mm,
    - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
  - f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych lub poprzez ogrzewanie gazowe,
  - g) zaopatrzenie w gaz:
    - ze źródeł indywidualnych,
    - z sieci gazociągowej,
  - h) gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

**§ 6.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem §4 ust. 1;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - teren oznaczony symbolem 1MW znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, dla którego w Audycie krajobrazowym ustala się następujące rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów:
  - a) od strony frontu działki budowlanej zakazuje się sytuowania budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-garażowych przed budynkami mieszkalnymi,
  - b) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, w tym drewno, kamień, cegła,

- c) nakazuje się realizowanie budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - d) nakazuje się stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - e) nakazuje się realizowanie elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystyki,
  - f) nakazuje się utrzymanie widoku przedpoła ekspozycji na Mysią Wieżę w Kruszwicy poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,
  - g) zakazuje się wprowadzania w obszarze widzenia z punktu widokowego Mysia Wieża w Kruszwicy zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) na terenie 1MW położonym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 4 ust. 2, 3;
  - b) na terenie 1MW znajdują się obiekty ujęte w ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego – budynki: mieszkalny i gospodarczy przy ul. Niepodległości 40 - obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem § 4 ust. 5;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 16 m,
    - budynków garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 6 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych – 40 m,
    - garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – 65 m,
  - c) geometria dachu budynków:
    - mieszkalnych wielorodzinnych – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 5° do 45°,
    - garażowych, gospodarczych i garażowo-gospodarczych – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 5° do 45°,
  - a) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 4,0,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie występuje potrzeba określania,
  - g) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - jako naziemne miejsca parkingowe,
    - w garażu wolnostojącym, wbudowanym lub dobudowanym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;

- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
  - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 32$  mm,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 60$  mm,
    - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
  - f) zaopatrzenie w energię ciepłą – ze źródeł indywidualnych lub poprzez ogrzewanie gazowe,
  - g) zaopatrzenie w gaz:
    - ze źródeł indywidualnych,
    - z sieci gazociągowej,
  - h) gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - j) lokalizowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren od drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - c) wyklucza się zabudowę usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
  - b) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - c) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem §4 ust. 1;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - teren oznaczony symbolem 1U znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, dla którego w Audycie krajobrazowym ustala się następujące rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów:
  - a) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, w tym drewno, kamień, cegła,
  - b) nakazuje się realizowanie budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - c) nakazuje się stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - d) nakazuje się realizowanie elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystyki,
  - e) nakazuje się utrzymanie widoku przedpoła ekspozycji na Mysią Wieżę w Kruszwicy poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,
  - f) zakazuje się wprowadzania w obszarze widzenia z punktu widokowego Mysia Wieża w Kruszwicy zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie 1U położonym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 4 ust. 2, 3;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – 15 m
    - budynków garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych – 6 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
  - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:
    - usługowych – 50 m,
    - garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych – 8 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
  - c) geometria dachu budynków – usługowych, garażowych, gospodarczych i garażowo – gospodarczych oraz pozostałych obiektów budowlanych – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachu od 5° do 45°,
  - d) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - h) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
  - i) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 10 miejsc do parkowania,
  - j) sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - jako naziemne miejsca parkingowe,
    - w garażu wolnostojącym, wbudowanym lub dobudowanym;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występuje potrzeba określania;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie występuje potrzeba określania;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu – z drogi zlokalizowanej poza obszarem opracowania,
  - b) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Ø 32 mm,
  - c) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Ø 60 mm,
    - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
  - f) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych lub poprzez ogrzewanie gazowe,
  - g) zaopatrzenie w gaz:
    - ze źródeł indywidualnych,
    - z sieci gazociągowej,
  - h) gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,



- i) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,
  - j) lokalizowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren od drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dopuszcza się możliwość budowy nowych obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) istniejące obiekty budowlane do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - c) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
  - a) dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - b) obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem §4 ust. 1;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu - teren oznaczony symbolem 1P znajduje się w granicach krajobrazu priorytetowego, dla którego w Audycie krajobrazowym ustala się następujące rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów:
  - a) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego, w tym drewno, kamień, cegła,
  - b) nakazuje się realizowanie budynków o stonowanej kolorystyce elewacji, tynki w barwach pastelowych, w szczególności odcienie: bieli, szarości i beżu,
  - c) nakazuje się stosowanie w obrębie danego zespołu zabudowy jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
  - d) nakazuje się realizowanie elementów zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki, uwzględniającej w szczególności rodzaj zastosowanych materiałów i ich kolorystyki,
  - e) nakazuje się utrzymanie widoku przedpola ekspozycji na Mysią Wieżę w Kruszwicy poprzez prawidłowe formowanie zieleni wysokiej oraz nielocalizowanie zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie,
  - f) zakazuje się wprowadzania w obszarze widzenia z punktu widokowego Mysia Wieża w Kruszwicy zabudowy i infrastruktury technicznej dysharmonijnych w krajobrazie;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:
  - a) na części terenu 1P położonym w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami § 4 ust. 2, 3,
  - b) na części terenu 1P położonym w strefie „W” ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem § 4 ust. 3,
  - c) na terenie 1P znajduje się obszar ujęty w ewidencji zabytków województwa kujawsko-pomorskiego – cmentarz żydowski przy ul. Ziemowita (dz. nr 45 i 46) - obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem § 4 ust. 4;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie występuje potrzeba określania;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 110 m,

- b) geometria dachu budynków – układ jedno-, dwu- lub wielospadowy, łukowy lub kopułowy, kąt nachylenia połaci dachu od 3° do 60°,
  - c) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,001 do 20,0,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - g) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsca do parkowania na 50 zatrudnionych,
  - h) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 1 miejsce na 50 miejsc do parkowania,
  - i) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:
- a) na części terenu 1P położonych na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia informacyjne zgodnie z przepisami §4 ust. 6, 7,
  - b) na terenie 1P zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie występuje potrzeba określania;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) na części terenu 1P obowiązują ustalenia zgodnie z przepisem §4 ust. 8,
  - b) dla istniejącej i projektowanej sieci gazowej należy zachować strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w przypadku lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązuje nakaz udostępnienia terenu do celów eksploatacji, konserwacji i w razie awarii,
  - d) w sąsiedztwie linii kolejowej (poza granicami planu) obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Sposób zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej nie może powodować zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, lub zakłócać eksploatacji i działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, w tym systemów łączności;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) obsługa komunikacyjna – z dróg zlokalizowanych poza obszarem opracowania;
  - b) dopuszcza się realizację wewnętrznego systemu komunikacyjnego dla obsługi istniejących i projektowanych obiektów budowlanych,
  - c) zaopatrzenie w wodę – z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 32$  mm,
  - d) odprowadzenie ścieków bytowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 60$  mm,
    - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - e) odprowadzenie ścieków przemysłowych:
    - do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż  $\varnothing 60$  mm,
    - do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
  - f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych,
  - h) zaopatrzenie w energię cieplną – ze źródeł indywidualnych lub poprzez ogrzewanie gazowe,
  - i) zaopatrzenie w gaz:
    - ze źródeł indywidualnych,
    - z sieci gazociągowej,
  - j) gospodarka odpadami komunalnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) dopuszcza się lokalizację, rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi,

- l) lokalizowanie infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą dany teren od drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 12) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy – w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 9.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Kruszwicy.

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