

UCHWAŁA Nr XLVIII/566/06.

RADY GMINY LUBICZ

z dnia 24 kwietnia 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia, obejmującego również zmianę czterech niżej wymienionych planów: - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny, uchwaloną uchwałą Rady Gminy Lubicz nr X/154/99 z dnia 23.04.1999 r., - trzy zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Krobia, uchwalone uchwałami Rady Gminy Lubicz nr XX/322/2000 z dnia 22.03.2000 r., nr XX/323/2000 z dnia 22.03.2000 r. i nr XXXV/582/2001 z dnia 31.08.2001 r.

(Bydgoszcz, dnia 10 sierpnia 2006 r.)

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz", uchwala się co następuje:

Dział I

Przepisy ogólne

Rozdział 1

Obszar, przedmiot i cel planu oraz definicje pojęć użytych w planie

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny i Krobia, zwany dalej planem, obejmujący obszar ograniczony od wschodu linią brzegową rzeki Drwęcy, od zachodu granicą administracyjną Gminy Lubicz z Gminą Obrowo, od północy północną krawędzią jezdni istniejącej drogi krajowej Nr 10 i od południa granicą administracyjną z sołectwem Nowa Wieś.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest zakres:

- 1) obowiązkowy, wynikający z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) dodatkowy, wynikający z art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określający granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy.

§ 3. 1. Integralną częścią planu, o którym mowa w § 1 jest rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2.000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, przedstawiający graficznie ustalenia planu, w tym granice obszaru objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów chronionych, w tym:
 - a) obszaru chronionego krajobrazu (nr 7 "Dolina Drwęcy"),
 - b) granice ichtiofaunistycznego rezerwatu przyrody - rzeki Drwęcy (przebiegające w odległości 5,0 m od linii brzegowej rzeki),
- 3) granice terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (linie zalewu tzw. wody 1% - wody stuletniej rzeki Drwęcy);
- 4) przeznaczenie terenów, oznaczone numerem porządkowym i symbolem literowym;
- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone i orientacyjne;
- 6) linie zabudowy: ściśle określone (obowiązujące) i nieprzekraczalne;
- 7) obiekty istniejące adaptowane, obiekty do likwidacji (rozbiórki) oraz do przebudowy lub likwidacji;
- 8) dominanty / akcenty architektoniczne;
- 9) place i pasaże reprezentacyjne;
- 10) ekrany akustyczne;
- 11) przejścia i ciągi piesze;
- 12) ciągi pieszo - rowerowe z dopuszczeniem dojazdów;
- 13) strefy ograniczonego użytkowania;
- 14) nie eksponowane stanowiska archeologiczne, podlegające ochronie;
- 15) budynki o cechach zabudowy historycznej;
- 16) obszar zachowanej zabudowy historycznej wsi Lubicz Górny;
- 17) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 18) kształtowane pasy zieleni izolacyjnej;
- 19) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu.

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, określane jako orientacyjne, mogą podlegać uściśleniu w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego.

4. Ustala się przeznaczenie alternatywne, albo możliwość łączenia przeznaczenia dla terenów i działek oznaczonych podwójnym, lub wieloskładnikowym symbolem funkcji (np.: "MN/U"; "U/MN"; "UO/US/UK/IT"; "MW/U/IT"; "ZI/WS"; "P/U" itp.), z preferencją tego przeznaczenia, którego oznaczenie literowe wprowadzono na pierwszym miejscu (z lewej strony).

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego;
- 2) określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów tak, aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych występujących w granicach planu;
- 3) ochrona lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego oraz ukształtowanie prawidłowego układu komunikacyjnego z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych uwarunkowań;
- 4) przygotowanie powszechnie obowiązującego w granicach planu prawa gminnego, jako podstawy prawnej do uproszczenia procedury opracowywania dokumentacji budowlanych i wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które jako główne powinno dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi. Nie wyklucza ono możliwości lokalizacji w obrębie terenu przeznaczenia uzupełniającego, a nawet dopuszczalnego;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć inne rodzaje przeznaczenia niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie uzupełniające, które związane jest z przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko, którego możliwość oraz zasady wprowadzenia uzależnia się od wyników raportu oddziaływania na środowisko;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, oraz ewentualnie przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, posiadającą symbol (składający się z cyfr i liter) i przypisane do niego ustalenia, (nie dotyczy terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych);
- 5) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską w obrębie poszczególnych terenów, oraz zieleń oddzielającą (także optycznie) tereny i obiekty o różnych funkcjach;
- 6) obowiązującej linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru opracowania na tereny o różnym przeznaczeniu, a także ustalone podziały wewnętrzne, w tym podziały na działki budowlane w obrębie jednego terenu (przeznaczenia);
- 7) postulowanej (orientacyjnej) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć przybliżony podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach), a także przybliżony podział w obrębie jednego przeznaczenia, który należy uściślić w projekcie zagospodarowania terenu, lub w projekcie podziału geodezyjnego, w nawiązaniu do: - występujących na gruncie podziałów geodezyjnych, - szczegółowego ukształtowania terenu, - występującej zieleni, - już istniejących, trwałych ogrodzeń, - istniejącej, trwałej zabudowy, - elementów zagospodarowania nie ujawnionych na mapie sytuacyjno - wysokościowej, itp.;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym odsunięcie linii zabudowy od drogi, na odległość określoną w uchwale; (określona odległość nie dotyczy takich detali architektonicznych budynku jak gzyms, okap, zadaszenia nad wejściami, schody zewnętrzne, części podziemne budynków itp.);
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i nowo lokalizowanych na danym terenie, do jego powierzchni;
- 10) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu projektowanego do najwyższego punktu gzymsu nad ostatnią, pełną kondygnacją przy budynkach z dachami o spadkach do 20% lub kalenicy dachu przy budynkach z dachami o spadkach powyżej 20%. Do wysokości zabudowy nie wlicza się instalacji i urządzeń technicznych budynku np. kominów, instalacji odgromowych, anten itp.;
- 11) zharmonizowaniu ogrodzeń - należy przez to rozumieć dostosowanie wysokości, w tym również wysokości podmurówek, uskoków lub kąta nachylenia na spadkach, formy, materiału i kolorystyki ogrodzeń występujących w ciągu;
- 12) zabudowie produkcyjno - usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością usługową i gospodarczą, w tym związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, nie powodującą na działkach i terenach przyległych uciążliwej dla środowiska emisji zanieczyszczeń oraz hałasu, przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 13) obniżeniu standardu warunków mieszkaniowych - należy przez to rozumieć takie skutki zabudowy produkcyjno - usługowej i działalności gospodarczej, które w sposób oczywisty pogarszają warunki życia sąsiadów (np. emisja dymu, oparów i uciążliwych zapachów, różne formy składowania na otwartej przestrzeni, wzmożony ruch pojazdów, szczególnie samochodów o ładowności powyżej 3,5 Mg, generujący hałas przekraczający normy ustalone dla terenów mieszkaniowych itp.);
- 14) modernizacji - należy przez to rozumieć remont uzupełniony wprowadzeniem nowych, lepszych, sprawniejszych, a nawet dodatkowych elementów podnoszących sprawność i niezawodność funkcjonowania urządzeń lub podnoszących walory funkcjonalno - użytkowe budynków i budowli;
- 15) drogach wewnętrznych - należy przez to rozumieć wydzielone działki geodezyjne, umożliwiające skomunikowanie terenów i działek z drogą publiczną, stanowiące własność lub współwłasność osób

fizycznych lub prawnych, o dostępności ograniczonej - udostępnione dla ruchu pieszego i samochodowego na określonych przez właściciela warunkach;

- 16) dostępie ograniczonym (dostępności ograniczonej) - należy przez to rozumieć dostęp limitowany ograniczeniami podmiotowymi i przedmiotowymi, a w szczególności ogrodzeniem, zakazem wstępu osobom nieupoważnionym i postronnym, opłatami itp.;
- 17) symbolu terenu - należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z cyfr i dużych liter (oraz dodatkowych, małych liter na 3 pozycji), zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 18) zaleca się - należy przez to rozumieć sugestię zastosowania się do ustaleń niewiążących, wprowadzonych ze względów funkcjonalnych, estetycznych, ochronnych itp.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1, należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, obowiązującymi w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

Dział II

Ustalenia ogólne, dotyczące całego obszaru planu

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustala się podział obszaru opracowania objętego uchwałą na strefy:

- 1) strefę publiczną - o dostępie nieograniczonym - otwartą, obejmującą tereny różnych form zieleni i wód powierzchniowych, oznaczoną symbolami: "ZL"; "ZP"; "ZN"; "WS";
- 2) strefę publiczną - o dostępie ograniczonym, z możliwością wygrodzenia chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, obejmującą tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, różnych rodzajów usług, kolejowe, dróg wewnętrznych, obiektów produkcyjnych składów i magazynów, cmentarzy, zieleni izolacyjnej w tym kształtowanych pasów zieleni izolacyjnej, obsługi transportu drogowego, różnych systemów infrastruktury technicznej, oznaczoną symbolami: "MW"; "U"; "UC"; "US"; "UK"; "UT"; "UO"; "KK"; "KDW"; "P/U" i "U/P"; "P"; "ZC"; "ZCz"; "ZI"; "KS"; "I"; "IE"; "IK"; "IT";
- 3) strefę komunikacji publicznej - o dostępie nieograniczonym - otwartą, obejmującą drogi publiczne "KD", tereny wydzielonych ciągów pieszych, pieszo-rowerowych oraz ciągów o równoprawnym ruchu pieszym, rowerowym i kołowym (dojazdowym) "KX";
- 4) strefę niepubliczną - o dostępie ograniczonym, obejmującą indywidualną zabudowę mieszkaniową-jednorodziną, zabudowę mieszkaniową - jednorodziną z usługami, zagrodową oraz zabudowę produkcyjno - usługową, obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych i użytki rolne, obejmującą tereny oznaczone symbolami: "MN"; "MN/U" i "U/MN"; "RM"; "RU"; "R".

§ 7. 1. Ustala się obowiązek wydzielania terenów i ich podziałów na działki budowlane na podstawie zatwierdzonego projektu podziału geodezyjnego, zapewniającego:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej co najmniej 700 m kw., jako powierzchnię minimalną, o ile ustalenia szczegółowe dla danego terenu lub danej strefy nie stanowią inaczej;
- 2) bezpośredni dostęp do nowo wydzielanej działki od drogi publicznej, oznaczonej symbolem "KD", lub od drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem "KDW";
- 3) równoczesne wydzielenie geodezyjne działek przeznaczonych w niniejszym planie na cele publiczne.

2. Ustala się obowiązek uwzględniania w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących warunków zasad i standardów, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (na rysunku planu, lub w tekście planu) nie stanowią inaczej:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, celem poprawy standardów funkcjonalno - technicznych budynków;
- 2) adaptacja istniejącej zabudowy gospodarczej, pozostającej w dobrym stanie technicznym, z możliwością jej modernizacji;
- 3) wykluczenie zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych na funkcję mieszkaniową;
- 4) określenie miejsc dla pojemników na odpady stałe, umożliwiających wstępną segregację odpadów i łatwy dostęp celem ich opróżniania i wywozu odpadów;
- 5) zachowanie dwudziestometrowej przestrzeni niezabudowanej pomiędzy ścianą lasu lub parku i zabudową projektowaną;
- 6) sytuowanie projektowanych budynków równolegle do frontowej granicy działki;
- 7) dostosowanie wysokościowego zagospodarowania terenu i zabudowy do rzędnych ulicy istniejącej lub projektowanej, a w przypadku braku takiej możliwości do rzędnych, istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym szczególnie kanalizacji sanitarnej;
- 8) zasadę realizacji zabudowy o ciekawej, indywidualnej formie architektonicznej, wkomponowanej w otaczający krajobraz i wykorzystującej naturalne walory terenu;
- 9) zasadę modernizacji zabudowy istniejącej, uwzględniającej walory najciekawszej zabudowy w otoczeniu i występujące walory naturalne;
- 10) zakaz budowy ogrodzeń pełnych, z zaleceniem stosowania ogrodzeń dekoracyjnych, lekkich, zastępowania lub uzupełniania ogrodzeń żywopłotami oraz zharmonizowania ogrodzeń.

3. Ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, co najmniej jednak:

- a) w odległości wynikającej z przepisów odrębnych - w stosunku do działki sąsiedniej,
- b) 5,0 m od linii rozgraniczającej z drogą wewnętrzną: "KDW",
- c) 6,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (gminną): "KD-D",
- d) 10,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną (gminną): "KD-L",
- e) 12,0 m od linii rozgraniczającej z drogą publiczną o symbolu: "KD-Z",
- f) 40,0 m od linii rozgraniczającej z projektowaną drogą publiczną klasy "GP" a docelowo "S" (krajową), o symbolu: "KD-GP/S".

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyłączeniem budowy i modernizacji dróg i infrastruktury technicznej.

2. Ustala się obowiązek ochrony wód podziemnych przed ich zanieczyszczeniem;

3. Ustala się zakaz makroniwelacji terenu niezwiązanej z budową układu komunikacyjnego, w tym tarasowania i niwelowania zboczy chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Ustala się zakaz kanalizacji istniejących cieków otwartych, z wyłączeniem budowy przepustów na odcinku wjazdów, z dopuszczeniem zastosowania obudowy biotechnologicznej.

5. Ustala się zasadę zachowania i wzbogacania o nowe elementy przyrodnicze istniejących ciągów ekologicznych w dolinie rzeki Drwęcy i rzeki Bywki, z dostosowaniem gatunkowym wprowadzanej zieleni do warunków siedliskowych.

6. Ustala się zasadę wprowadzania kształtowanych pasów zieleni izolacyjnej przy granicach terenów o konfliktogennych funkcjach oraz wzdłuż dróg ponadlokalnych.

§ 9. 1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, możliwie maksymalnego zachowanie zieleni istniejącej i wkomponowania jej w układ przestrzenny projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Dopuszcza się możliwość wykonywania wyprzedzających nasadzeń drzew i krzewów w stosunku do terminu realizacji inwestycji lokalizowanych na terenach położonych w strefach, o których mowa w § 6 pkt 2 i 4.

§ 10. Dla wszystkich terenów zieleni objętych strefą publiczną o dostępie nieograniczonym, o której mowa w § 6 pkt 1, ustala się:

- 1) obowiązek pełnej ochrony środowiska przyrodniczego, w tym szczególnie istniejącego zadrzewienia nie kolidującego z systemem rowów odwadniających;
- 2) obowiązek ochrony i bieżącej konserwacji istniejących cieków otwartych i rowów odwadniających, przeznaczonych do zachowania;
- 3) obowiązek kształtowania wszystkich form zieleni, z wyłączeniem zieleni nieurządzonej;
- 4) obowiązek dostosowania gospodarki leśnej na terenach "ZL" do uwarunkowań lokalizacji w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych, lub przekształcenie lasu w zieleń urządzoną "ZP".

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Dla budynków o cechach zabudowy historycznej i kulturowej, oznaczonych na rysunku planu ustala się zalecenie wpisania do gminnej ewidencji zabytków.

2. Dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) zasadę zachowania zabudowy istniejącej z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na zły stan techniczny;
- 2) obowiązek nawiązania nową zabudową do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową, z zaleceniem zachowania charakteru pokrycia dachu;
- 3) zasadę nawiązania nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, jeżeli nie utrudni to budowy niezbędnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, oraz nie ograniczy widoczności na łukach drogi;
- 4) obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także wymiany zabudowy.

2. Ustala się zalecenie ochrony bryły istniejącego kościoła parafialnego, usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem "45 UK", stanowiącego dominantę architektoniczną oraz obowiązek ochrony otoczenia kościoła, jako otoczenia dominanta.

§ 12. Ustala się obowiązek niezwłocznego wstrzymania prac ziemnych i powiadomienia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta gminy w przypadku odkrycia w trakcie prac budowlanych, wykopalisk archeologicznych lub przedmiotu, w stosunku do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. W obrębie terenów strefy publicznej o dostępie nieograniczonym, o której mowa w § 6 pkt 1, ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania ogrodzeń;

- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli nie związanych bezpośrednio z użytkowaniem i utrzymaniem zieleni i wód powierzchniowych oraz obsługą wypoczynku;
- 3) możliwość wprowadzenia funkcji rekreacji i wypoczynku, jako przeznaczenia uzupełniającego, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) możliwość realizacji obiektów i urządzeń małej architektury, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 14. 1. W obrębie terenów strefy publicznej o dostępie ograniczonym, o której mowa w § 6 pkt 2, ustala się:

- 1) obowiązek kształtowania otoczenia obiektów użyteczności publicznej i budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) obowiązek realizacji systemów komunikacji na terenach i w obiektach, bez barier architektonicznych.

2. W obrębie terenów o których mowa w ust. 1:

- 1) zaleca się wprowadzanie funkcji rekreacji, jako przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) zaleca się wprowadzanie zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem wprowadzenia zasad weryfikacji formy plastycznej i walorów estetycznych tych nośników;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowo - handlowych o architekturze i gabarytach dostosowanych do charakteru obiektów przeznaczenia podstawowego, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem realizacji sieci infrastruktury jako systemów podziemnych.

§ 15. 1. W obrębie terenów strefy komunikacji publicznej, o której mowa w § 6 pkt 3, ustala się:

- 1) zasadę wykorzystywania systemu dróg w ich liniach rozgraniczających, jako podstawowych korytarzy podziemnej i w uzasadnionych sytuacjach nadziemnej, infrastruktury technicznej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek budowy jezdni i jedno lub dwustronnych chodników, zależnie od projektowanego sposobu zagospodarowania terenów otaczających;
- 3) zasadę budowy dróg i chodników o nawierzchni utwardzonej;
- 4) obowiązek realizacji skrzyżowań komunikacji pieszej i kołowej, bez barier architektonicznych.

2. W obrębie terenów o których mowa w ust. 1:

- 1) zaleca się wprowadzanie wyodrębnionych ścieżek rowerowych;
- 2) zaleca się wprowadzanie zadrzewień, w tym zieleni szpalerowej wzdłuż dróg gminnych o szerokości minimum 12,0 m w liniach rozgraniczających;
- 3) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych, przy zachowaniu przepisów odrębnych, na warunkach jednostki zarządzającej drogą, z zastrzeżeniem wprowadzenia zasad weryfikacji formy plastycznej i walorów estetycznych tych nośników;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie obiektów stanowiących tradycyjne wyposażenie ulic, np.: kioski z prasą, budki telefoniczne, wiaty przystankowe itp., w liniach rozgraniczających dróg o szerokości minimum 12,0 m.

Rozdział 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 16. 1. Ustala się obowiązek uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, następujących parametrów i wskaźników, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (na rysunku planu, lub w tekście planu) nie stanowią inaczej:

- 1) miejsca postojowe dla samochodów osobowych (poza stanowiskami w garażu w budynku), w ilości co najmniej:
 - a) 1 miejsce na jedno mieszkanie - w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 3 miejsca / 100 m kw. pow. użytkowej usług / 10 zatrudnionych - w zabudowie jednorodzinnej z funkcją usługową i w zabudowie usługowej,
 - c) 2 miejsca / 3 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej,
- 2) minimalna powierzchnia działki projektowanej dla zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej i dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją usługową, o wielkości odpowiednio: 7 i 12 arów;
- 3) przyjęcie minimalnej szerokości działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej = 20,0 m, z obowiązkiem dostosowania wielkości zabudowy projektowanej i modernizowanej do ograniczeń wynikających z wielkości działki budowlanej;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne i ściśle określone - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) przyjęcie zasady zachowania co najmniej:
 - a) 50% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej na obszarze chronionego krajobrazu,
 - b) 35% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej na pozostałym obszarze objętym uchwałą.

2. Na obszarze opracowania objętym niniejszą uchwałą określa się następujące, nieprzekraczalne wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 0,45;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 0,60;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 0,80;

- 4) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - 0,85.

3. W projektowanej, jednorodzinnej zabudowie mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej, ustala się obowiązek uwzględniania następujących parametrów i wskaźników, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (na rysunku planu, lub w tekście planu) nie stanowią inaczej:

- 1) ograniczenie wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze użytkowe) i maksimum 10,0 m, z zaleceniem projektowania budynków o wysokości 8,0 - 9,0 m;
- 2) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru ponad poziom terenu projektowanego = 1,2 m;
- 3) przykrycie budynków dachami płaskimi lub o spadkach symetrycznych;
- 4) zalecenie przykrycia budynków dachami o spadkach mieszczących się w granicach od 30 do 45 stopni.

4. W projektowanej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, ustala się obowiązek ograniczenia zabudowy do maksimum czterech kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowego poddasza. Zaleca się ograniczenie zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym użytkowego poddasza.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie występuje potrzeba ustanawiania obowiązku scalania nieruchomości i ich ponownego podziału na działki w obrębie wyznaczonych terenów, w trybie procedury wynikającej z przepisów odrębnych.

2. Odstępuje się od określania szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości na obszarze objętym planem.

Rozdział 8

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

§ 18. 1. Na terenach rolnych "R", ustanawia się zakaz wszelkiej zabudowy oraz zalecenie nie dokonywania geodezyjnego podziału gruntów.

2. Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejącej zabudowy zagrodowej ogranicza się do obszaru siedliska wyodrębnionego w ewidencji geodezyjnej.

§ 19. Na terenach dla których plan miejscowy przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego, zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów sprzecznych z funkcją przewidzianą w planie.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 20. 1. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających:

- 1) dróg publicznych - 10,0 metrów;
- 2) dróg wewnętrznych - 6,0 metrów;
- 3) przejść i ciągów pieszych - 3,0 metrów;
- 4) ciągów pieszo - rowerowych z dopuszczeniem dojazdów - 4,5 metrów.

2. Ustala się obowiązek wyznaczania normatywnych trójkątów widoczności na wszystkich skrzyżowaniach.

§ 21. 1. Ustala się następujące warunki zasady i standardy w projektowanym zagospodarowaniu terenów, a w nich poszczególnych działek budowlanych, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów (na rysunku planu, lub w tekście planu) nie stanowią inaczej:

- 1) obowiązek podłączenia istniejącej i projektowanej zabudowy do następujących, istniejących i projektowanych systemów infrastruktury technicznej: wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, elektroenergetyka;
- 2) obowiązek stosowania ekologicznych systemów i urządzeń grzewczych, a przy indywidualnym zaopatrzeniu w ciepło - technologii opartych o paliwa bezpieczne ekologicznie.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji i realizacji systemów sieci infrastruktury technicznej:

- 1) możliwość modernizacji i realizacji niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych pod drogi ponadlokalne, gminne i wewnętrzne oraz pod ciągi komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczalność lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów o innym przeznaczeniu podstawowym, szczególnie w przestrzeni między liniami rozgraniczającymi dróg a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia wymagań przepisów odrębnych, dotyczących szczególnie ochrony własności;
- 3) obowiązek rozwiązania wspólnej - co najmniej w skali wsi - gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz wspólnego systemu zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną;
- 4) dopuszczalność budowy czasowych, szczególnych zbiorników wybieralnych na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, oraz za zgodą właściwych organów sanitarnych i ochrony środowiska, z wyłączeniem strefy obszaru chronionego krajobrazu, o której mowa w ust. 1 pkt 5;
- 5) zaopatrzenie poszczególnych obiektów w wodę dla celów bytowo - sanitarnych z wodociągu wiejskiego, uwzględniającego system hydrantów przeciwpożarowych w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 6) obowiązek wykonania kompleksowej odbudowy i modernizacji systemu rowów odwadniających (melioracyjnych), z dostosowaniem tego systemu do funkcjonowania w obszarze zurbanizowanym;
- 7) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych:
 - a) docelowo do przewidywanej kanalizacji burzowej (deszczowej),

- b) do gruntu, lub do istniejącego systemu rowów odwadniających, wyłącznie po podczyszczeniu w stopniu przewidzianym w przepisach odrębnych (piaskowniki, separatory itp.),
- 8) ścieki wód deszczowych mogą być odprowadzone do gruntu jeżeli zwierciadło wód podziemnych znajduje się co najmniej 1,5 m poniżej ich wprowadzenia;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15kV/0,4kV zlokalizowanych jako funkcja podstawowa na terenach oznaczonych symbolami: "IE" oraz "IT", lub uzupełniająca w obrębie wybranych terenów, oznaczonych następującymi symbolami: "UO"; "US"; "KD", przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) rozproszczenie sieci elektrycznej niskiego napięcia (NN) liniami kablowymi na warunkach jednostki zarządzającej siecią, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
 - b) oświetlenie dróg gminnych i wydzielonych ciągów komunikacji pieszej, z zachowaniem wymogów obrony cywilnej (dla ciągów komunikacji pieszej, zalecenie stosowania oświetlenia parkowego).

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 22. 1. Na obszarze, o którym mowa w § 1, do czasu przeznaczenia terenów na cele określone w niniejszym planie, ustala się tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania - użytkowanie dotychczasowe chyba, że ustalenia szczegółowe (Dział IV) dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

2. Na terenach przeznaczonych w niniejszym planie pod drogi publiczne, ciągi piesze i pieszo - rowerowe wprowadza się zakaz budowy wszelkich budynków na okres tymczasowy.

§ 23. Dopuszcza się tymczasowe rozwiązanie sposobu odprowadzenia ścieków sanitarnych na terenach, na których nie przystąpiono do realizacji systemu kanalizacji sanitarnej, na następujących warunkach:

- 1) okresowe gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach o pojemności do 5,0 m sześciennych i wywóz do punktu zlewnego gminnej oczyszczalni;
- 2) obowiązek realizacji odpowiedniego przyłącza do kolektora sanitarnego w nieprzekraczalnym terminie jednego roku od dnia oddania tego kolektora do użytku;
- 3) zakaz budowy indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków (obejmujących po kilka działek budowlanych).

Dział III.

Ustalenia dla wyznaczonych w planie obszarów i terenów wielofunkcyjnych

Rozdział 11

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 24. Na terenie ichtiofaunistycznego rezerwatu przyrody "Rzeka Drwęca" (Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 27 lipca 1961 r. - M.P. Nr 71, poz. 302, obejmującego koryto rzeki Drwęcy wraz z przybrzeżnym pasem terenu o szerokości 5m, stanowiącego korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, obowiązują reżimy ochronne m.in.: zakaz wycinania drzew i krzewów z wyjątkiem niezbędnych zabiegów pielęgnacyjnych i gospodarczych na warunkach ustalonych przez konserwatora przyrody, zakaz wycinania trzciny, sitowia i innych roślin oraz koszenia trawy.

§ 25. 1. Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy, obejmujący zachodnią część obszaru opracowania objętego uchwałą, wchodzi w skład sieci obszarów chronionego krajobrazu wyznaczonych Rozporządzeniem Nr 21/92 Wojewody Toruńskiego z dnia 10 grudnia 1992r. (Dz. Urz. Województwa Toruńskiego Nr 27/92, poz. 178 zm.). Sieć obszarów chronionego krajobrazu obejmuje wyróżniające się przyrodniczo i krajobrazowo tereny o różnych typach krajobrazu, posiadające ciągłość przestrzenną i powiązane z parkami krajobrazowymi.

2. Na obszarze chronionego krajobrazu, którego granice oznaczono na rysunku planu, wprowadza się następujące zasady gospodarowania:

- 1) przestrzeganie zakazów i nakazów obowiązujących w projektowaniu zagospodarowania terenów na obszarze chronionego krajobrazu doliny Drwęcy, w tym szczególnie:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów przemysłowych i rolniczych, uciążliwych dla środowiska,
 - b) obowiązek wyposażenia istniejących obiektów w urządzenia ochrony środowiska,
 - c) zakaz lokalizacji obiektów z rozbudowaną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - d) nakaz zachowania wysokiej estetyki obiektów budowlanych i zharmonizowania zabudowy z krajobrazem,
 - e) nakaz zachowania i pomnażania zasobów zieleni,
 - f) nakaz poprzedzenia projektowania i realizacji zadań melioracyjnych ekspertyzami ekologicznymi,
 - g) maksymalne ograniczenie przekształceń powierzchni ziemi,
 - h) prowadzenie wzmożonego nadzoru budowlanego w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej.
- 2) obowiązek kształtowania panoramy wsi od strony rzeki Drwęcy;
- 3) obowiązek zachowania co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zalecenie przeprowadzania badań i analiz geologicznych, poprzedzających opracowywanie projektów budowlanych na poszczególnych działkach, w celu rozpoznania stateczności zbocza i potencjalnych zagrożeń osuwiskowych, poziomu wód gruntowych itp.;
- 5) zalecenie łączenia projektowanych działek budowlanych w działki o większej powierzchni.

Rozdział 12

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 26. 1. W granicach obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę współzależności nowego inwestowania i modernizacji zabudowy istniejącej z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej.

2. Na obszarze o którym mowa w ust. 1 zaleca się:

- 1) zachowanie zabudowy istniejącej z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na zły stan techniczny;
- 2) nawiązanie nową zabudową do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową;
- 3) nawiązanie nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, jeżeli nie utrudni to budowy niezbędnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, oraz nie ograniczy widoczności na łukach drogi.

3. Na części obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy, pokrywającej się z obszarem zachowanej zabudowy historycznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 25

§ 27. 1. W granicach obszaru zachowanej zabudowy historycznej, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zasadę współzależności nowego inwestowania i modernizacji zabudowy istniejącej z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy gospodarczej.

2. Na obszarze dawnej wsi o zachowanym historycznym układzie ruralistycznym wraz z wypełniającą ją zabudową o wartościach kulturowych, o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek:

- 1) zachowania historycznego układu przestrzennego wsi w typie ulicówki (rozplanowanie dróg i ulic) z zespołem obiektów i urządzeń przemysłowych (dawny młyn);
- 2) ochrony zabudowy o cechach zabudowy historycznej wsi, polegającej na zachowaniu proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy kształtującej sylwetę założenia przestrzennego;
- 3) możliwie maksymalnego zachowania zabudowy, o której mowa w pkt 2, z dopuszczeniem jej wymiany ze względu na zły stan techniczny;
- 4) nawiązanie nową zabudową do ogólnych gabarytów i kształtu bryły wymienianej na nową;
- 5) nawiązanie nową zabudową do usytuowania zabudowy wymienianej, jeżeli nie utrudni to budowy niezbędnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, oraz nie ograniczy widoczności na łukach drogi.

3. Na obszarze o którym mowa w ust. 1, zaleca się zachowanie istniejącego starodrzewu.

§ 28. Dla części terenów oznaczonych na rysunku planu, na których występują nieeksploatowane stanowiska archeologiczne, ustala się:

- 1) dostępność terenów do celów inwestycyjnych pod warunkiem wyprzedzającego przeprowadzenia niezbędnego zakresu prac archeologicznych, o charakterze zależnym od wartości poznawczej stanowiska, zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej;
- 2) obowiązek uzyskania wytycznych konserwatorskich (na etapie opracowywania projektów budowlanych), oraz uzgadniania inwestycji wymagających prowadzenia prac ziemnych, z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) zasadę zapewnienia inwestorskiego nadzoru archeologicznego i uzyskania pozwolenia właściwego organu ochrony zabytków na ten nadzór.

Rozdział 13

Granice i sposoby zagospodarowania terenów i wyodrębnionych obszarów wielofunkcyjnych podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 29. 1. Ustala się zakaz zabudowy budynkami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi na obszarach (terenach) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi. Przybliżoną linię zalewu tzw. wody 1% czyli wody stuletniej rzeki Drwęcy i rzeki Bywki - 1 raz na 100 lat, oznaczono na rysunku planu. (Na wodowskazie Nr 161 - pod mostem kolejowym rzędna zwierciadła takiej wody wynosi 41,59 m n.p.m., a na wodowskazie Nr 159 - przy moście drogowym 44,11 m n.p.m. Dane według "Studium zabezpieczenia przeciwpowodziowego doliny rzeki Drwęcy" z 1987 roku, autorstwa Centralnego Biura Studiów i Projektów Budownictwa Wodnego "Hydroprojekt" O/Gdańsk, wskazanego do wykorzystania przez R.Z.G.W. w Gdańsku - pismo z dnia 5.11.2003 r.).

2. Na obszarach (terenach) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zaleca się zaniechanie realizacji wszelkich budynków i budowli, z wyłączeniem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych, związanych bezpośrednio z rzeką oraz przepraw mostowych.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1 wprowadza się zakaz nowych nasadzeń drzew i krzewów, w celu zachowania drożności przepływu w okresie wysokich stanów wód rzeki Drwęcy i Bywki.

§ 30. 1. Na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, oznaczonych na rysunku planu, wprowadza się zakaz zabudowy obiektami i budynkami, zakaz wykonywania robót ziemnych zagrażających stabilności skarp oraz zakaz użytkowania nie urządzonych zejść po stromych zboczach skarp.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość wykonania schodów terenowych - urządnego zejścia po zboczu skarpy i urządzenia punktu widokowego, z zastrzeżeniem poprzedzenia prac niezbędnymi badaniami geotechnicznymi i zachowania przepisów odrębnych.

3. Na terenach o których mowa w ust. 1, dla których udokumentowano zagrożenie, ustala się obowiązek wykonania wzmocnień krawędzi skarp, wprowadzenie właściwych gatunkowo nasadzeń zieleni oraz wykonanie innych zabezpieczeń wynikających ze specjalistycznych opracowań.

Dział IV

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 14

Ustalenia niepowtarzalne, dotyczące poszczególnych terenów i grup terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w zakresie określonym w Dziale II

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "10 MN", "29 MN", "31 MN", "32 MN", "35-37 MN", "43 MN", "85 MN", "117 MN", "121 MN", ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2. Dla terenów o których mowa w ust 1 wprowadza się zakaz realizacji nowej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej oraz wprowadzania funkcji niezwiązanych z funkcją mieszkaniową;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu, z zaleceniem podziału poszczególnych terenów na większe działki budowlane;
- 2) zabudowę działek wolnostojącymi domami mieszkalnymi - jednorodzinnymi, o dopracowanej architekturze, wkomponowanej w otoczenie naturalne i zbudowane.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p.p.p.) - 1,0 m ponad poziom terenu projektowanego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m;
- 3) zabudowa w obrębie poszczególnych terenów powinna być utrzymana w zbliżonym charakterze architektonicznym;
- 4) zabudowa mieszkaniowa maksimum dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia. Warunkiem podpiwniczenia budynku jest wykonanie badań geotechnicznych i uwzględnienie wniosków wynikających z tych badań;
- 5) dach dwuspadowy, z wykluczeniem kąta ostrego w kalenicy dachu,

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "10 MN", "29 MN", "31 MN", "32 MN", "35 MN", "36 MN", "37 MN", "43 MN", ustala się dodatkowo:

- 1) obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 25;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny rekreacji indywidualnej;
- 3) zadaszenie budynków dachami dwuspadowymi, z wykluczeniem kąta ostrego w kalenicy dachu.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "31 MN", "32 MN", "36 MN", "37 MN", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 28.

7. Na części terenu oznaczonego symbolem "29 MN", stanowiącej istniejące siedlisko, dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy gospodarczej, z zaleceniem jej modernizacji.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "14 MN", "22 MN", "23 MN", "25 MN", "65-69 MN", "78 MN", "82 MN", "112 MN", ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenów o których mowa w ust 1, wprowadza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) możliwość realizacji nowej, wolnostojącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 2) nieuciążliwa działalność gospodarcza.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz działalności gospodarczej, powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych;
- 2) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu;
- 3) zabudowę działek wolnostojącymi domami mieszkalnymi - jednorodzinnymi, o dopracowanej architekturze, wkomponowanej w otoczenie naturalne i zbudowane;
- 4) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej na granicy sąsiednich działek budowlanych, o ile zabudowa ta będzie stanowiła łącznie jednorodną formę architektoniczną, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na działkach zabudowanych - obowiązek projektowania nowych zamierzeń inwestycyjnych i zagospodarowania z jednoczesnym porządkowaniem stanu obecnego zainwestowania;
- 2) utrzymanie zbliżonego charakteru architektonicznego zabudowy w obrębie poszczególnych terenów;
- 3) zabudowa mieszkaniowa maksimum dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia. Warunkiem podpiwniczenia budynku jest wykonanie badań geotechnicznych i uwzględnienie wniosków wynikających z tych badań;
- 4) zabudowa gospodarcza i garażowa - jednokondygnacyjna;
- 5) dachy dwuspadowe, z wykluczeniem kąta ostrego w kalenicy dachu, z dopuszczeniem dachów jednospadowych na budynkach gospodarczo-garażowych,

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "14 MN", "22 MN", "23 MN", "25 MN", "42 MN", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 25.

6. Dla części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "10 MN", "14 MN", "22 MN", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 27.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "22 MN", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 26.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "22 MN" i "25 MN", ustala się dodatkowo:

- 1) szczególną ochronę podnóża skarpy, w tym zakaz jej podkopywania, tarasowania i zabudowywania;
- 2) zalecenie wprowadzania na teren podnóża stromych zboczy i skarp odpowiedniej gatunkowo zieleni, wzmacniającej strukturę terenu.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "8 MN/U", "9 MN/U", "12 MN/U", "18 MN/U", "19 MN/U", "21 MN/U", "24 MN/U", "70 MN/U", "75 MN/U", "101 MN/U", "104 MN/U", "111 MN/U", "116 MN/U", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - działalność usługowa w obiekcie podstawowym lub zabudowa związana z nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa produkcyjno-usługowa,
2. Dla terenów o których mowa w ust 1, wprowadza się zakaz:
- 1) działalności gospodarczej, powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych;
 - 2) umieszczania wszelkich reklam na działkach budowlanych, na których zrealizowano wyłącznie funkcję mieszkaniową.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu, z zaleceniem podziału poszczególnych terenów na większe działki budowlane;
- 2) zabudowę działek wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi - jednorodzinnymi lub zabudową bliźniaczą (budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, zastawionymi na granicy działek budowlanych), o dopracowanej architekturze, wkomponowanej w otoczenie naturalne i zbudowane.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalne wyniesienie poziomu posadzki parteru (p.p.p.) - 1,0 m ponad poziom terenu projektowanego;
- 2) zabudowa w obrębie poszczególnych terenów powinna być utrzymana w zbliżonym charakterze architektonicznym;
- 3) zabudowa mieszkaniowa maksimum dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia. Warunkiem podpiwniczenia budynku jest wykonanie badań geotechnicznych i uwzględnienie wniosków wynikających z tych badań;
- 4) zabudowa usługowa lub produkcyjno - usługowa parterowa, o wysokości wynikającej z rodzaju działalności i uwarunkowań technologicznych, nie przekraczającej jednak 8,0 m;
- 5) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej od strony obszarów przestrzeni publicznej.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "8 MN/U", "9 MN/U", "12 MN/U", "18 MN/U", "19 MN/U", "21 MN/U", "24 MN/U", ustala się dodatkowo:

- 1) obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 25;
- 2) zadaszenie budynków dachami dwuspadowymi, z wykluczeniem kąta ostrego w kalenicy dachu.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "8 MN/U" i "12 MN/U" oraz części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "9 MN/U", "18 MN/U", "19 MN/U", "21 MN/U", "70 MN/U", ustala się dodatkowo obowiązek:

- 1) uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 27;
- 2) zachowania co najmniej 25 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "12 MN/U" i "19 MN/U" oraz części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "18 MN/U", "21 MN/U", ustala się dodatkowo obowiązek:

- 1) uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 26;
- 2) zachowania co najmniej 25 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "76 U/MN", "80 U/MN", "92-94a U/MN", "96-98 U/MN", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa i związana z nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa - jednorodzinna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa produkcyjno-usługowa.

2. Dla terenów o których mowa w ust 1, wprowadza się zakaz działalności gospodarczej, powodującej obniżenie standardu warunków mieszkaniowych ponad dopuszczalne normy, w tym zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej, związanej z hodowlą.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia działek budowlanych maksymalnie w ilości określonej na rysunku planu, z zaleceniem podziału poszczególnych terenów na większe działki budowlane;
- 2) zabudowę działek wolnostojącymi budynkami mieszkalnymi - jednorodzinnymi lub zabudową bliźniaczą (budynkami mieszkalnymi lub gospodarczymi, zestawionymi na granicy działek budowlanych), o dopracowanej architekturze, wkomponowanej w otoczenie naturalne i zbudowane.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowa w obrębie poszczególnych terenów powinna być utrzymana w zbliżonych gabarytach;

- 2) zabudowa mieszkaniowa maksimum dwukondygnacyjna, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia. Warunkiem podpiwniczenia budynku jest wykonanie badań geotechnicznych i uwzględnienie wniosków wynikających z tych badań;
- 3) zabudowa usługowa lub produkcyjno - usługowa parterowa, o wysokości wynikającej z rodzaju działalności i uwarunkowań technologicznych, nie przekraczającej jednak 10,0 m. Dopuszczalne podpiwniczenie na warunkach, o których mowa w pkt 2.

5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "76 U/MN", ustala się dodatkowo:

- 1) zalecenie realizacji zabudowy pierzejowej, przynajmniej na poziomie parteru budynków, przy zachowaniu obowiązującej linii zabudowy;
- 2) dopuszczalność wprowadzenia trzeciej kondygnacji nadziemnej i podniesienia maksymalnej wysokości zabudowy do 12,0 m;
- 3) obowiązek kształtowania elewacji frontowych jako elementów pierzei eksponowanych, z możliwością realizacji funkcji mieszkaniowej w formie zabudowy bliźniaczej, zestawionej w jedną bryłę, na granicy sąsiadujących działek budowlanych.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "80 U/MN", ustala się dodatkowo:

- 1) zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz rozbudowy i nadbudowy mieszkaniowej zabudowy istniejącej;
- 2) możliwość realizacji ogrodzeń pełnych od strony zachodniej.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "94 U/MN" i "94a U/MN", ustala się dodatkowo dopuszczalność funkcjonowania istniejących ciągów pieszo - rowerowych z możliwością dojazdów (pieszojezdni), łączących drogi o symbolach "131 KD/ZI-GP(S)", "148 KD-D" i "149 KD-D", do czasu przebudowy drogi krajowej Nr 10 do rangi drogi ekspresowej (S). Ciągi te nie zostały oznaczone na rysunku planu.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rys. planu symbolem "38 RU/MN", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w gospodarstwie ogrodniczym, z niezbędną zabudową gospodarczą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obsługa produkcji w gospodarstwie ogrodniczym lub sadowniczym.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej z ciągiem pieszo-rowerowym, oznaczonym symbolem "40KX";
- 2) obowiązek uwzględnienia ustaleń zawartych w dziale III, § 25 i § 28.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "64 MN/ZP", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleni urządzona;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zalecenie zachowania i uporządkowania istniejącej, wartościowej zieleni.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "59 U", "71 U", "74 U", "113 U", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowo - handlowa, związana z nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa mieszkaniowa związana z prowadzoną działalnością gospodarczą (mieszkanie właściciela usługi, dozorca itp.).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy o przeznaczeniu niesprzecznym z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym;
- 2) zalecenie modernizacji zabudowy istniejącej, z dodatkowym zastrzeżeniem - dla terenu oznaczonego symbolem "71 U", zachowania ustaleń o których mowa w dziale III § 27.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem "74 U", wprowadza się możliwość rozbudowy istniejącego obiektu do południowej granicy działki, z zastrzeżeniem zachowania istniejącej linii zabudowy, wyznaczonej przez szczyt pawilonu.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem "113 U", wprowadza się możliwość nowej zabudowy lub rozbudowy istniejących obiektów na warunkach ustaleń ogólnych, o których mowa w dziale II.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "15 U/ZP", "20 U/KS", "27 U/IT", "73 U/UC", "83 U/P", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleni urządzona z elementami uzupełniającymi zagospodarowania terenu (mała architektura, parkingi, drogi wewnętrzne itp.), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) obowiązek poprawy estetyki elewacji istniejących pawilonów usługowych, przeznaczonych do trwałej adaptacji;
- 2) obowiązek ograniczenia wysokości zabudowy do maksimum dwóch kondygnacji nadziemnych i 9,0 m od pow. terenu projektowanego, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem "27 U/IT".

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem "15 U/ZP", ustala się:

- 1) obowiązek projektowania architektury obiektu jako akcentu architektonicznego, wyeksponowanego w krajobrazie doliny Drwęcy, o wysokości obiektu nie przekraczającej 11,0 m;
- 2) obsługę komunikacyjną projektowanym ciągiem pieszojezdni, z dopuszczeniem obsługi komunikacyjnej przez teren oznaczony symbolem "13 KS";
- 3) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25;
- 4) dopuszczalność zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi krajowej Nr 10 - do 30,0 m, z zastrzeżeniem uzyskania zgody właściwych organów.

4. Dla terenu, oznaczonego symbolem "20 U/KS", ustala się:

- 1) obowiązek uporządkowania terenu i modernizacji lub wymiany zabudowy istniejącej;
- 2) zalecenie włączenia w obręb terenu dawnego pasa drogowego z jezdnią;
- 3) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25.

5. Dla terenu, oznaczonego symbolem "27 U/IT", ustala się:

- 1) możliwość realizacji obiektu o powierzchni zabudowy do 25 m kw. i konstrukcji lekkiej, dla nieuciążliwej działalności usługowej, z możliwością urządzenia punktu widokowego;
- 2) obowiązek projektowania indywidualnej formy architektonicznej parterowego obiektu z dopuszczalnością niezbędnego podpiwniczenia, uwzględniającego możliwość instalacji niezbędnych urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej;
- 3) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25.

6. Dla terenu, oznaczonego symbolem "73 U/UC", ustala się:

- 1) obowiązek opracowania projektu zagospodarowania całego terenu jako ośrodka usługowego, jednorodnego w charakterze przestrzenno - funkcjonalnym, o wysokich walorach estetycznych;
- 2) obowiązek projektowania głównych wejść na teren ośrodka, od strony pasaży;
- 3) możliwość zachowania zabudowy istniejącej w części północnej;
- 4) dopuszczalność zachowania zabudowy o funkcji podstawowej, istniejącej przy zachodniej granicy terenu, pod warunkiem uzyskania zgody jednostki zarządzającej drogą oznaczoną symbolem "135 KD-L";
- 5) likwidacja istniejących, dawnych magazynów użytkowanych na cele handlowo - usługowe (obszar do przekształceń i rehabilitacji, na którym występują obiekty usługowe o charakterze tymczasowym i niskiej wartości technicznej);
- 6) dopuszczalność wprowadzenia obiektu handlowego o pow. sprzedaży powyżej 2.000 m kw.

7. Dla terenu, oznaczonego symbolem "83 U/P", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne z zaleceniem usług związanych z obsługą transportu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty produkcyjne, składy, magazyny;
- 3) obowiązek wprowadzenia zieleni urządzonej od strony obszarów przestrzeni publicznej (dróg).

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "4 UT" i "6 UT", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi gastronomii, stacja wodna i hotel z niezbędnym parkingiem na samochody osobowe oraz mieszkanie dla właściciela;
- 3) obowiązek zagospodarowania obydwóch terenów jako zespołu funkcji wzajemnie się uzupełniających, wykorzystujących teren oznaczony symbolem "5 WS";
- 4) zalecenie sporządzenia kompleksowego projektu zagospodarowania obydwóch terenów oraz terenu oznaczonego symbolem "5 WS".

2. Dla terenu oznaczonego symbolem "4 UT", ustala się dodatkowo:

- 1) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 24, § 25 i § 29;
- 2) obowiązek zapewnienia niezbędnego dostępu do terenu o symbolu "3 IT" oraz do brzegu rzeki.

3. Dla terenu, oznaczonego symbolem "6 UT", ustala się:

- 1) obowiązek projektowania modernizacji istniejącego zespołu obiektów o wartości historycznej, jako akcentu architektonicznego, wyeksponowanego w krajobrazie doliny Drwęcy, na warunkach określonych w dziale II, § 11, ust. 1;
- 2) obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25 i § 27;
- 3) zalecenie odtworzenia urządzeń dawnego młyna na rzece Drwęcy z wykorzystaniem np. jako małej elektrowni wodnej;
- 4) zalecenie powiązania ciągiem pieszym, poprowadzonym po terenie o symbolu "28 ZN/ZZ", z terenem oznaczonym symbolem "28a UK/ZZ".

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "28a UK/ZN" i "45 UKs", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, wypoczynku i kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące, zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "28a UK/ZN", ustala się:

- 1) zalecenie realizacji osiedlowego placu zabaw dla dzieci i młodzieży;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń kultury o charakterze sezonowym ze sceną i amfiteatralną widownią na stoku naturalnym, przy maksymalnym zachowaniu istniejącej zieleni;
- 3) obsługa komunikacyjna na bazie istniejącego dojazdu do siedliska i terenów zieleni;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25 i § 30.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "45 UKs", ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego kościoła z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zalecenie wprowadzenia dodatkowej zieleni urządzonej;
- 3) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale II, § 11, ust. 2 oraz w dziale III, § 25.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "39 US" i "56 US", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi sportu i rekreacji o charakterze osiedlowym;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia socjalno - sanitarne.
2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "56 US", ustala się obowiązek adaptacji istniejących urządzeń z możliwością ich modernizacji i rozbudowy.
3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "39 US", ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania terenu boiskami do gier zespołowych z niezbędnym zapleczem, z zaleceniem wygrodzenia poszczególnych boisk sportowych i wykonania pasa zieleni izolacyjnej od strony terenów oznaczonych symbolami: "31 MN" i "37 MN";
 - 2) możliwość wykonania niezbędnej niwelacji terenu;
 - 3) zalecenie stosowania nawierzchni trawiastych i kortowych;
 - 4) obsługę komunikacyjną należy zapewnić projektowaną pieszojezdnią na terenie oznaczonym symbolem "40 KX" i ciągiem pieszym "33 KX";
 - 5) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25 i § 28.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "57 UO" i "86 UO/US/UK/IT", ustala się przeznaczenie podstawowe - usługi oświaty.

2. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "57 UO", ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego przedszkola z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zalecenie wprowadzenia dodatkowej zieleni urządzonej;
- 3) możliwość powiększenia istniejącej działki przedszkola w kierunku północnym, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem "86 UO/US/UK/IT", ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia sportowe oraz rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty i urządzenia kultury oraz niezbędnej infrastruktury komunalnej;
- 3) obowiązek kształtowania zabudowy i zagospodarowania od strony północnej jako obudowę pasażu osiedlowego;
- 4) obowiązek rozbiórki istniejących dawnych obiektów G.S., i urządzeń byłej bazy, znajdujących się w złym stanie technicznym;
- 5) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych oraz zieleni urządzonej;
- 6) możliwość lokalizacji nowych obiektów (sali gimnastycznej, basenu itp.), nawiązujących gabarytami do istniejących obiektów szkoły.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "46 MW", "58 MW/U", "60 MW/U", "77 MW/U/IT", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi osiedlowe, zespoły garaży osiedlowych, tereny zabaw w zieleni oraz niezbędne obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym kotłownia osiedlowa;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterze budynków mieszkalnych;
- 4) adaptację istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "46 MW", ustala się:

- 1) możliwość wykorzystania dla rekreacji związanej bezpośrednio z istniejącym budynkiem, terenu oznaczonego symbolem "44 ZP/ZN";
- 2) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "58 MW/U" i "77 MW/U/IT" ustala się:

- 1) możliwość realizacji nowej zabudowy nawiązującej gabarytami, do stanu istniejącego;
- 2) obowiązek wprowadzenia funkcji usługowo - handlowych w parterach budynków - co najmniej w ich części sąsiadującej z terenem pasażu osiedlowego;
- 3) obowiązek realizacji narożnika zabudowy na terenie Nr 77, w formie akcentu architektonicznego, zamykającego pasaż osiedlowy;
- 4) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych na samochody osobowe;
- 5) obowiązek wprowadzenia obiektów małej architektury i zieleni urządzonej.

§ 44. Dla wszystkich terenów o których mowa w całym Rozdziale 14 ustala się następujące zasady i warunki obsługi zabudowy i zagospodarowania, w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach ustalonych przez właściwy Zakład Energetyczny;
- 2) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, a odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściwe służby gminy, jako właściciela sieci;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą z własnego źródła, z obowiązkiem zastosowania ustaleń, o których mowa w § 21ust. 1, pkt 3.

Rozdział 15

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów użytkowanych rolniczo, w zakresie określonym w Dziale II

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "11 RU", "52 RU/ZN", "115 RU", ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach odpowiednio: ogrodniczych, rybackich i hodowlanych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "11 RU", "52 RU/ZN", ustala się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające - sadownictwo, tereny rolne, zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) zakaz wprowadzania trwałej zabudowy kubaturowej.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "115 RU", ustala się:

- 1) adaptację istniejącego przeznaczenia i istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 2) zalecenie zmiany przeznaczenia terenu na funkcje magazynowe lub nieuciążliwą działalność gospodarczą.

§ 46. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "119 R/WS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - użytkowanie rolnicze (uprawy polowe);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - ciek otwarty i stawy hodowlane;
- 3) adaptację stanu istniejącego, bez prawa jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej.

§ 47. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "120 R/RM", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - użytkowanie rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych;
- 3) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących zagród w obrębie terenu siedliska oznaczonego szrafem na rysunku planu;
- 4) zakaz realizacji zabudowy kubaturowej poza oznaczonymi terenami siedlisk;
- 5) obowiązek ochrony zieleni istniejącej wzdłuż cieków - wód powierzchniowych, śródlądowych.

Rozdział 16

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów zabudowy techniczno - produkcyjnej, w zakresie określonym w Dziale II

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "13 KS" i "91 KS/U", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z obsługą transportu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z usługami na rzecz komunikacji i zabudowa produkcyjno - usługowa;
- 3) możliwość utrwalania stanu istniejącego oraz rozbudowy istniejących obiektów i urządzeń, z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "13 KS", ustala się dodatkowo:

- 1) celowość urządzenia przejazdu do terenu oznaczonego symbolem "15 U/ZP";
- 2) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

§ 49. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "50 P/U", "51 P/U", "88 P/U", "105 P/U", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa i administracyjno - socjalna;
- 3) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji mieszkaniowych.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "50 P/U" i "51 P/U", ustala się:

- 1) możliwość wydzielenia trzech (3) działek budowlanych w każdym terenie, zgodnie z ustaleniami na rysunku planu, z dopuszczaniem częściowego wykorzystania istniejących podziałów geodezyjnych i z zaleceniem podziału poszczególnych terenów na większe działki budowlane;
- 2) możliwość zestawiania zabudowy na granicach działek budowlanych, z zastrzeżeniem skoordynowania gabarytów i formy architektonicznej obydwóch części zabudowy bliźniaczej;
- 3) ograniczenie ilości kondygnacji nadziemnych do budynków parterowych, o wysokości zabudowy wynikającej z uwarunkowań technologicznych, nie wyższej jednak niż 8,0 m od poziomu terenu projektowanego. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez pojedyncze urządzenia technologiczne, w szczególnie uzasadnionych przypadkach;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "88 P/U" i "105 P/U", ustala się:

- 1) możliwość zachowania istniejącej zabudowy podstawowej z dopuszczeniem jej rozbudowy i zaleceniem modernizacji;
- 2) zalecenie poprawy estetyki otoczenia zabudowy istniejącej;
- 3) obowiązek zachowania wysokości zabudowy istniejącej jako wysokości maksymalnej. Dopuszcza się przekroczenie tej wysokości przez pojedyncze urządzenia technologiczne, w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą właściwych organów;
- 4) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "103 P", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa produkcyjna i magazynowo-składowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa administracyjno - socjalna;
- 3) zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i funkcji mieszkaniowych;
- 4) ograniczenie wysokości zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej, oraz do wysokości zabudowy w otoczeniu;
- 5) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż zachodniej granicy terenu.

Rozdział 17

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów zieleni i wód, w zakresie określonym w Dziale II

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "1 ZN" i "2 ZN", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń objęta formami ochrony przyrody;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia przeciwpowodziowe;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - ciągi piesze o charakterze naturalnym;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 24 i § 25.

2. Ustala się możliwość lokalizacji punktu czerpania wody z rzeki "Drwęcy" do celów p.poż. na terenie oznaczonym symbolem "1 ZN", z zastrzeżeniem zachowania przepisów odrębnych.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "5 WS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - kanał przepływowy na bazie stawu młyńskiego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - śródlądowa woda powierzchniowa o charakterze rekreacyjnym;
- 3) dopuszczalność przebudowy zbiornika i połączenia z rzeką Drwęcą od strony północnej (przywrócenia dawnego stanu), w celu umożliwienia budowy jazu i małej elektrowni wodnej:
 - a) po uzyskaniu pozwolenia wodno-prawnego i na warunkach wynikających z tego pozwolenia,
 - b) przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym szczególnie prawa wodnego,
 - c) wraz z budową mostu umożliwiającego dostęp komunikacyjny do terenów oznaczonych symbolami: "2 ZN", "3 IT" oraz "4 UT";
- 4) obowiązek zagospodarowania terenu wraz z obydwooma terenami sąsiednimi o symbolach: "4 UT" i "6 UT", jako wzajemnie uzupełniających się zespołu funkcji;
- 5) zalecenie sporządzenia kompleksowego projektu zagospodarowania wszystkich trzech terenów o funkcjach powiązanych, wzajemnie się uzupełniających;
- 6) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

§ 53. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "54 ZP", "81 ZP", "84 ZP", "17 ZP/ZI" "72 ZP/KS/IE" oraz "26 ZP/ZN", "44 ZP/ZN", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń objęta formami ochrony przyrody i izolacyjna oraz stanowiska parkingowe, urządzenia infrastruktury technicznej w zieleni i elementy uzupełniające zagospodarowanie terenu (mała architektura, ciągi komunikacji pieszej, itp.);
- 3) zakaz wtórnych podziałów poszczególnych terenów, z wyłączeniem podziałów na rzecz poszerzania ciągów komunikacji publicznej do ich projektowanych parametrów w liniach rozgraniczających;
- 4) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu i pozostałej, wartościowej zieleni.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "81 ZP", "17 ZP/ZI" i "44 ZP/ZN", ustala się:

- 1) obowiązek kompleksowego kształtowania zieleni projektowanej (dobór form i gatunków zieleni);
- 2) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "84 ZP", "54 ZP" i "26 ZP/ZN", ustala się celowość przekształcenia istniejącego lasu gospodarczego w zieleń urządzoną z elementami małej architektury.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "72 ZP/KS/IE", ustala się zachowanie istniejącej zieleni i istniejącego zagospodarowania, z zaleceniem modernizacji zagospodarowania i dostosowania do nowych rozwiązań geometrii dróg publicznych.

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "26 ZP/ZN" i "44 ZP/ZN", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25.

§ 54. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "118 ZC" i "21b ZCz", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarze istniejące - czynny i zamknięty;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona i zabudowa bezpośrednio związana z funkcją terenu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "118 ZC", ustala się:

- 1) adaptację stanu istniejącego zagospodarowania i możliwość powiększenia cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zalecenie remontu ogrodzenia i urządzenia strefy wejścia na teren cmentarza.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "21b ZCz", ustala się:

- 1) obowiązek pełnego zachowania cmentarza zamkniętego wraz z charakterystyczną zielenią i okresowej pielęgnacji założenia;
- 2) obowiązek uzgadniania zamierzeń związanych z utrzymaniem cmentarza z właściwym Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "28 ZN/ZZ", "47 ZN/ZZ", "53 ZN/WS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń objęta formami ochrony przyrody w obrębie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu i naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej i urządzeń o charakterze trwałym, nie związanych bezpośrednio z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 24 i § 25.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "48 ZI/ZZ" oraz "90 ZI/WS", "107 ZI/WS", "109 ZI/WS", "110 ZI/WS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń nie urządzona i izolacyjna wraz z wodą powierzchniową;
- 2) obowiązek ochrony zieleni otaczającej cieków otwarty - wodę powierzchniową;
- 3) zalecenie okresowej pielęgnacji i uzupełniających nasadzeń w ciągach zieleni.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "61 ZL" i "89 ZL" oraz "95 ZL/ZP", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i gospodarki leśnej;
- 2) celowość przekształcenia terenów o symbolach: "61 ZL" i "89 ZL" w lasy ochronne, a terenu o symbolu "95 ZL/ZP", w zieleń urządzoną z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi oraz urządzeniami rekreacyjnymi;
- 3) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

Rozdział 18

Ustalenia dotyczące poszczególnych terenów komunikacji i infrastruktury technicznej, w zakresie określonym w Dziale II

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "131 KD/ZI-GP(S)", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odcinek publicznej drogi krajowej Nr 10 relacji: Szczecin-Bydgoszcz-Toruń-Lipno-Płońsk, jako drogi głównej ruchu przyspieszonego, docelowo drogi ekspresowej (S);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi krajowej, w tym dróg odbarczających i zjazdów (indywidualnych i publicznych), ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej itp., z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - możliwość lokalizacji informacji i reklam nie związanych bezpośrednio z drogą, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego z jednostką zarządzającą drogą;
- 5) adaptację istniejącego stanu zagospodarowania drogi jako rozwiązania etapowego, z zaleceniem realizacji kolejnego etapu modernizacji drogi wraz ze skrzyżowaniami, zmierzającej do uzyskania docelowej klasy funkcjonalnej (S);
- 6) adaptację istniejących skrzyżowań i zjazdów, jako rozwiązań etapowych;
- 7) zakaz budowy nowych zjazdów bezpośrednio z drogi krajowej do przyległego terenu, jak również zmiany charakteru istniejących zjazdów indywidualnych na zjazdy publiczne;
- 8) możliwość poszerzenia pasa drogi krajowej Nr 10 w liniach rozgraniczających, do parametrów projektowanej drogi ekspresowej (S), to jest do szerokości min. 50 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, (W granicach niniejszego planu miejscowego znajduje się jedynie część poszerzenia - poszerzenie w kierunku południowym.);
- 9) zasadę docelowego włączenia wsi Lubicz Górny i Krobica do projektowanej drogi ekspresowej (S) wyłącznie poprzez projektowane węzły komunikacyjne (skrzyżowania bezkolizyjne).

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: "131 KD/ZI-GP(S)", ustala się:

- 1) obiekty do likwidacji ze względu na docelową kolizję z zamierzeniem inwestycyjnym o charakterze ponadlokalnym - drogą krajową klasy ekspresowej (S);
- 2) zalecaną lokalizację ekranów akustycznych;
- 3) zalecaną lokalizację pasów kształtowanej zieleni izolacyjnej.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "132 KD-Z", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odcinek publicznej drogi wojewódzkiej Nr 657 relacji: Złotoryja - Lubicz Górny, jako drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą drogi wojewódzkiej, w tym zjazdów indywidualnych i publicznych, pasów zieleni izolacyjnej itp., z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń przydrożna;
- 4) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, z jednostką zarządzającą drogą wojewódzką;
- 5) adaptację istniejącego stanu zagospodarowania drogi jako rozwiązania etapowego, z zaleceniem przebudowy i modernizacji oraz realizacji nowego odcinka drogi z wiaduktem nad docelową drogą ekspresową;
- 6) adaptację istniejących skrzyżowań i zjazdów, jako rozwiązań etapowych (tymczasowych);
- 7) zakaz budowy nowych zjazdów indywidualnych bezpośrednio z drogi wojewódzkiej do przyległego terenu.

2. Dla przebudowy i modernizacji drogi o której mowa w ust. 1, ustala się potrzebę jej odcinkowego poszerzenia w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu, kosztem terenów przyległych.

§ 60. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "134 KD/KS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odcinek drogi publicznej o charakterze lokalnym, z placem manewrowym i skwerem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parking na samochody osobowe i ciągi piesze.

2. Dla terenu o którym mowa w ust 1, ustala się:

- 1) adaptację istniejącego, zmodernizowanego układu komunikacyjnego i parkingu, z możliwością ich przebudowy i rozbudowy związanej z docelową drogą ekspresową;
- 2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury i zieleni urządzonej;

3) możliwość lokalizacji przystanków komunikacji publicznej.

§ 61. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "133 KD-L", "135 KD-L", "136 KD-L", "137 KD-L" oraz "138 KD-L/KS", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odcinki systemu publicznych (gminnych) ulic lokalnych z chodnikami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą publicznej ulicy lub drogi lokalnej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń przydrożna;
- 4) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, z jednostką zarządzającą drogą gminną.

2. W obrębie terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji jezdni ulic o nawierzchni utwardzonej i szerokości co najmniej 6,0 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "137 KD-L" i "138 KD-L/KS", ustala się dodatkowo obowiązek realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej i zespołów parkingów (wzdłużnych lub prostokątnych), zlokalizowanych przy ulicy.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "133 KD-L" i "135 KD-L", ustala się dodatkowo zalecenie realizacji wydzielonej ścieżki rowerowej, prowadzącej ruch rowerowy z Lubicza Dolnego w kierunku Krobii i Młynca oraz spinającej wyżej wymienione relacje ze ścieżką o której mowa w ust. 3.

5. Ustala się obowiązek wyprowadzenia ulicy lokalnej, projektowanej w terenie o symbolu "133 KD-L", na most drogowy przez rzekę Drwęcę, projektowany dla powiązania ruchu lokalnego w Lubiczu Górnym i Lubiczu Dolnym.

§ 62. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "139 KD-D", "140 KD/IT-D", "140a KD-D" oraz "141-151 KD-D", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - odcinki systemu publicznych (gminnych) ulic dojazdowych z chodnikami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja urządzeń, obiektów i budowli związanych z obsługą publicznej ulicy lub drogi dojazdowej oraz zjazdów indywidualnych i publicznych, z zastrzeżeniem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń przydrożna;
- 4) obowiązek uzgadniania możliwości i zasad lokalizacji elementów przeznaczenia uzupełniającego i dopuszczalnego, z jednostką zarządzającą drogą gminną.

2. W obrębie terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji jezdni ulic o nawierzchni utwardzonej i szerokości co najmniej 5,0 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "144 KD-D", ustala się możliwość realizacji części drogi jako pieszojezdni.

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: "140 KD/IT-D", ustala się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 63. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "152 KDW" i "154 KDW", ustala się przeznaczenie podstawowe - wewnętrzne ulice lub drogi dojazdowe.

2. W obrębie terenów o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek realizacji jezdni o nawierzchni utwardzonej szerokości co najmniej 3,5 m.

3. Wykonanie zjazdu z drogi publicznej wymaga uzyskania zgody jednostki zarządzającej tą drogą.

§ 64. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "16 KX", "19a KX", "33 KX", "34 KX", "62 KX", "63 KX", "106 KX" i "108 KX" ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: przejścia i ciągi piesze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi pieszo- rowerowe, zieleń urządzona;
- 3) możliwość realizacji odwodnienia powierzchniowego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "16 KX", "19a KX", "33 KX", "34 KX", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia odpowiednich ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: "16 KX", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia odpowiednich ustaleń, o których mowa w dziale III, § 27.

§ 65. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "30 KX", "40 KX", "79 KX" i "153 KDW", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo - rowerowe z dopuszczeniem dojazdów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 3) zalecenie realizacji ciągów o nawierzchni utwardzonej szerokości minimum 2,5 m;
- 4) dopuszczalność realizacji odwodnienia powierzchniowego.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "30 KX" i "40 KX", ustala się dodatkowo obowiązek uwzględnienia odpowiednich ustaleń, o których mowa w dziale III, § 25.

3. Ustala się możliwość kontynuacji ciągu oznaczonego symbolem "40 KX", jako ciągu pieszego do Lubicza Dolnego oraz możliwość lokalizacji kładki dla ruchu pieszego przez rzekę Drwęcę przy wykorzystaniu istniejącej konstrukcji mostu kolejowego.

§ 66. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: "130 KK", stanowi teren zamknięty w rozumieniu art. 39 ust. 3, pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyłączony z obszaru planu.

2. Teren zamknięty, o którym mowa w ust. 1, obejmuje odcinek jednotorowej, czynnej linii kolejowej relacji Toruń - Sierpc.

§ 67. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "3 IT", "21a IT", "41 IT", "99 IT", "102 IT", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia różnych systemów infrastruktury technicznej (tereny wspólne);
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń izolacyjna i drogi wewnętrzne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, należy dążyć, w miarę możliwości i uzasadnienia technicznego, do realizacji obiektów i urządzeń jako podziemnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, zaleca się opracowanie koncepcji zagospodarowania, koordynujących rozmieszczenie przewidywanych zamierzeń inwestycyjnych różnych systemów infrastruktury technicznej.

§ 68. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "7 IK" i "49 IK", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia kanalizacji - odpowiednio: przepompownia ścieków i oczyszczalnia ścieków komunalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona i izolacyjna;
- 3) trwałą adaptację istniejącego zagospodarowania terenów z zaleceniem wprowadzenia zieleni izolacyjnej na obrzeżach, wzdłuż ogrodzenia;
- 4) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 25.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "49 IK", ustala się dodatkowo:

- 1) możliwość powiększenia terenu w kierunku zachodnim, w celu rozbudowy i modernizacji zakładu oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek uwzględnienia ustaleń o których mowa w dziale III, § 28.

§ 69. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: "55 IE", "87 IE", "100 IE", "114 IE", ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty, sieci i urządzenia elektroenergetyczne i związane z systemem elektroenergetycznym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dojazdy wewnętrzne i zieleń izolacyjna;
- 3) zachowanie istniejących stacji transformatorowych i innych urządzeń elektroenergetycznych, z możliwością ich modernizacji, przebudowy i rozbudowy;
- 4) zasadę realizacji obiektów technicznych o ciekawej formie architektonicznej, wkomponowanej w otaczający krajobraz i modernizację obiektów już istniejących, uwzględniającą walory otoczenia.

Dział V

Przepisy końcowe

Rozdział 19

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy

§ 70. Ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów:
 - a) stanowiących własność Skarbu Państwa, z wyłączeniem terenów w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych,
 - b) stanowiących własność Gminy Lubicz,
 - c) przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie na cele publiczne - objęte strefami, o których mowa w § 6 pkt 1 i 3,
 - d) przeznaczonych pod zabudowę i zagospodarowanie obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej (terenów oznaczonych symbolami "I", "IK", "IE", "IT");
- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych ustaleniami planu, nie wymienionych w pkt 1, których wartość wzrośnie.

Rozdział 20

Dokumentacja związana z planem

§ 71. Wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz", uchwalonego przez Radę Gminy Lubicz, uchwałą nr XXVI/405/2000 z dnia 2 października 2000 roku, którego zgodność kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz z ustaleniami planu wynika z części wstępnej (podstawy) uchwały - włączono do załącznika nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 72. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 73. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Rozdział 21

Przepisy o wejściu uchwały w życie

§ 74. W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc:

- 1) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Górny, uchwalona uchwałą Rady Gminy Lubicz nr X/154/99 z dnia 23.04.1999 r.;
- 2) trzy zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Krobia, uchwalone uchwałami Rady Gminy Lubicz nr XX/322/2000 z dnia 22.03.2000 r., nr XX/323/2000 z dnia 22.03.2000 r. i nr XXXV/582/2001 z dnia 31.08.2001 r.

§ 75. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§ 76. 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

2. Uchwała o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej gminy.