

UCHWAŁA Nr XXV/270/08

RADY GMINY LUBICZA

z dnia 3 listopada 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotoria i części wsi Grabowiec.

(Bydgoszcz, dnia 5 lutego 2009 r.)

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, 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 162, poz. 1558, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203) uchwala się, co następuje:

Postanowienia ogólne

Rozdział 1

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Złotoria i części wsi Grabowiec (teren ograniczony od północy rzeką Drwęcą, od wschodu granicą administracyjną wsi Złotoria z pominięciem obszarów leśnych oraz część wsi Grabowiec, od strony południowo-zachodniej pasem w odległości 20-50 m od drogi relacji Złotoria - Grabowiec - ul. Pomorska) zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem graficznym nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem graficznym nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr XI/177/03 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 września 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Złotoria i część wsi Grabowiec i uchwałą nr XIV/128/07 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2007 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/177/03 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 września 2003 r., oznaczone są na rysunku planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową umożliwiających przestrzenny rozwój wsi Złotoria i Grabowiec, z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria i części wsi Grabowiec, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:2000, będącym załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w Rozdziale 4 - "Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów" - stanowią inaczej;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleni i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 4 - "Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów";
- 8) nieuciążliwe zakłady produkcyjne - należy przez to rozumieć zakłady produkcyjne, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki, nie są one inwestycjami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, dla których może być wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie oraz są to inwestycje, które w żaden sposób nie wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itp. a pośrednio na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;

- 9) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię biologicznie czynną określoną w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 z dnia 15 czerwca 2002 r., poz. 690 wraz z późn. zm.);
- 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa, są to m.in. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), finansowe, gastronomii, komunikacyjne (np. stacje paliw, stacje obsługi pojazdów itp.) turystyczne (np. hotele, motele, zajazdy, ośrodki sportowe w tym np. korty tenisowe);
- 11) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 12) nieuciążliwych usługach towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - należy przez to rozumieć pomieszczenia w budynkach mieszkalnych i urządzenia służące działalności usługowej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie obejmujące działalności gospodarczej, która polega na wytwarzaniu dóbr materialnych; są to m.in. usługi z zakresu ochrony zdrowia - np. gabinet stomatologiczny lub poradnictwa specjalistycznego - np. kancelaria adwokacka; uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykracza poza lokal i nie są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymienione w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 14) obowiązującej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych i usługowych - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej, ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 60% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię. Jeżeli nie ma wyznaczonej dodatkowo nieprzekraczalnej linii zabudowy, to dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 15) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 16) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na terenach, które do tej pory były terenami wykorzystywanymi rolniczo, tereny pod tę zabudowę wymagają wprowadzenia nowych układów komunikacyjnych i dokonania podziału na nowe działki budowlane, a zabudowa na tych działkach będzie lokalizowana jako wolno stojąca;
- 17) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną na terenach, które do tej pory były terenami wykorzystywanymi rolniczo, tereny pod tę zabudowę wymagają wprowadzenia nowych układów komunikacyjnych i dokonania podziału na nowe działki budowlane o minimalnej powierzchni 1400 m², zabudowa na tych działkach będzie lokalizowana jako wolno stojąca a wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej to 70%, a w przypadku wydzielenia z terenów rolnych działki budowlanej, obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów przeznaczonych w planie pod uprawy rolne.

Ustalenia planu

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) zasady zagospodarowania przestrzennego na terenach podlegających ochronie ustalonej na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Plan nie określa granic terenów górniczych, granic terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny i obiekty nie występują w obszarze opracowania. Plan nie określa także wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ nie występują one na terenie opracowania. Ponadto plan nie określa również sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach planu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust.

1, pkt 1, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) działki które nie mogą bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnych nieruchomości budowlanych;
- 6) istniejące rowy odwadniające - odkryte do zachowania;
- 7) granice konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznych "OW";
- 8) granice konserwatorskiej strefy ochrony układu ruralistycznego;
- 9) obiekty pod ochroną konserwatorską;
- 10) teren działki przeznaczony pod lokalizację zabudowy usługowej, obowiązkowo w parterze budynku;
- 11) obowiązujące podziały własnościowe działek;
- 12) optymalne podziały własnościowe działek;
- 13) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowych cmentarzy;
- 14) strefa ochrony sanitarnej od obecnych granic cmentarza;
- 15) maksymalna strefa rozbudowy cmentarza;
- 16) strefa ochrony sanitarnej od maksymalnej rozbudowy cmentarza;
- 17) przeznaczenie terenów.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, są odzwierciedleniem ustaleń przepisów odrębnych:

- 1) granice strefy(obszaru) bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzek Drwęcy i Wisły;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rzeki Drwęcy";
- 3) granice 100,0 - metrowej strefy ochrony rzeki Drwęcy, wolnej od zabudowy (w granicach OChK "Dolina Rzeki Drwęcy");
- 4) granica rezerwatu ichtiofaunistycznego "Rzeka Drwęca";
- 5) granica obszaru NATURA 2000 - dolina Wisły;
- 6) obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A/114/1-3 (neogotycki kościół parafialny z 1906 r. wraz z ogrodzeniem i kapliczką na terenie cmentarza przykościelnego);
- 7) pomnik przyrody;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowych cmentarzy.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1 i 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych - od 1RM/MN do 4RM/MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1MN do 71MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - ekstensywnej, oznaczony na rysunku planu symbolem - od 1MNe do 42MNe;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1MNr do 12MNr;
- 5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem pomieszczeń mieszkalnych na piętrze, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1Um, 2Um;
- 6) tereny zabudowy usługowej i/lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1U/MN do 9U/MN;
- 7) teren zabudowy usługowej komercyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1U do 6U;
- 8) teren zabudowy usługowej oświaty, sportu i rekreacji, kultury oznaczone na rysunku planu symbolami - 1Uo, 2Uo;
- 9) tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1Uk;
- 10) teren zabudowy usługowej - usługi komercyjne, usługi publiczne, zieleni urządzona, oznaczony na rysunku planu symbolem - 1U/Up/ZP;
- 11) teren zabudowy usługowej - usługi publiczne - OSP, oznaczony na rysunku planu symbolem - Up;
- 12) tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne, usługi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1U/Up, 2U/Up;
- 13) tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem - 1Us;

- 14) tereny zabudowy usługowej komercyjnej i/lub produkcyjnej, magazyny, składy, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1P/U do 3P/U;
- 15) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1ZL do 18ZL;
- 16) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1ZLD do 11ZLD;
- 17) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1R, 2R;
- 18) tereny rolnicze - łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1Rz, 2Rz, 3Rz;
- 19) tereny zalewowe z dopuszczeniem wykorzystania rolniczego pod łąki i pastwiska, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1ZZ/Rz, 2ZZ/Rz;
- 20) teren cmentarza i parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem - 1ZC/KS;
- 21) tereny zieleni parkowej - urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem - 1ZP;
- 22) tereny zalewowe, oznaczone na rysunku planu symbolami - od 1ZZ do 5ZZ;
- 23) teren zalewowy z dopuszczeniem usług turystyki, oznaczony na rysunku planu symbolem - 1ZZ/Ut;
- 24) tereny obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami - 1KS, 2KS;
- 25) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ, od 1KDL do 11KDL, od 1KDD do 56KDD;
- 26) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1 KDW do 24KDW;
- 27) tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KP do 13KP;
- 28) teren ścieżki rowerowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KPr.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 3) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (Rozdział 4) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (Rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (Rozdział 6).

Rozdział 3

Przepisy ogólne dla całego obszaru

§ 8. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego; zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń;
- 4) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny.

2. Plan ustala:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami MN, MNe, MNr, Um zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane na podstawie przepisów odrębnych, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) - RM/MN, MN, MNe, MNr, U/MN, Um należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - b) - Uo jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) - ZZ/Ut jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 3) maksymalną ochronę istniejących zadrzewień (samosiejki), nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
- 4) maksymalną ochronę istniejących terenów leśnych, w tym lasów prywatnych;
- 5) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

3. W zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie - odpowiadającym przepisom z zakresu ochrony środowiska i energetycznym, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: olej opałowy lekki, elektryczność czy odnawialne źródła ciepła - wiatrowe, pompy ciepłe, baterie słoneczne itp.

§ 9. 1. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (np. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni nie większej niż 1,2 m x 1,5 m), zieleni urządzonej, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 3) zakaz lokalizacji w przestrzeni ulic wolnostojących reklam wieloprzestrzennych (o powierzchni większej niż 3 m²);
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach ulic tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 5) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających ulic (wyznaczonych na rysunku planu) o maksymalnej wysokości 1,60 m;
- 6) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią ulic ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz lokalizacji ogrodzeń pełnych za wyjątkiem sytuacji określonej w pkt 7;
- 7) możliwość lokalizacji ogrodzeń pełnych w obrębie terenu 1ZC/KS oraz 1Uk;
- 8) na terenach 1ZC/KS, 1Uk, 1U/Up/ZP w przypadku wymiany istniejącego ogrodzenia, lub realizacji nowego, wymagane jest szczegółowe opracowanie architektoniczne;
- 9) na terenach 1ZZ/Ut, od 1ZZ do 4ZZ i 1ZP plan wprowadza całkowity zakaz grodzienia i wygradzania;
- 10) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej (w tym zimozielonej) - izolacyjnej w terenach 1P/U, 2P/U, 1Us, głównie w pasie o szerokości 5 m od granicy działki.

§ 10. 1. Plan uwzględniając wartość dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury obejmuje:

- 1) ochroną konserwatorską obiekty architektoniczne o wartościach kulturowych:
 - a) cmentarz przykościelny, katolicki, założony w 1904 r. czynny,
 - b) teren dawnego cmentarza ewangelickiego położonego przy ul. Szkolnej; założonego w 2 poł. XIX w. oraz kapliczka z figurką Matki Boskiej z Dzieciątkiem, mur. z końca XIX w. (obok posesji przy ul. Toruńskiej 61),
 - c) budynek historycznej szkoły przy ul. Pomorskiej 11, wzniesionej ok. 1880 r.,
 - d) budynek dawnej karczmy, ul. Warszawska 6 wzniesiony ok. 1880 r.,
 - e) dawna siedziba Zarządu Dróg Wodnych z 1900 r. - ul. Szkolna 1, przebudowany w 1992 r.,
 - f) dawna poczta - ul. Toruńska 36 - mur. z ok. 1910 r.,
 - g) kapliczka - w formie drewnianego krzyża - ul. Toruńska 59,
 - h) zabudowa mieszkalna drewniana i murowana z końca XIX i początku XX w:
 - ul. Pomorska: 1, 2, 15, 21, 23, 26, 28,
 - ul. Toruńska: 2, 5, 15, 25, 27, 34, 35, 38, 44, 46, 60, 80, 82,
 - ul. Warszawska: 1, 3, 6;
- 2) konserwatorską ochroną archeologiczną tereny nie eksponowanych stanowisk archeologicznych i wyznacza granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej "OW" obejmującej tereny zlokalizowanej w obrębie terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZC/KS, 26MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 39MN, 41MN, 42MN, 49MN, 55MN, 56MN, 57MN, 59MN, 60MN, 64MN, 65MN, 66MN, 67MN, 71MN, 1MNe, 2MNe, 3MNe, 4MNe, 5MNe, 6MNe, 8MNe, 10MNe, 16MNe, 20MNe, 22MNe, 23MNe, 33MNe, 35MNe, 39MNe, 6MNR, 8MNR, 10MNR, 11MNR, 12MNR, 5DZL, 5ZL, 4RM/MN, 1U/Up/ZP, 1Rz, 2ZZ/Rz, 2U/Up i fragmenty dróg: 1KDZ, 2KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 9KDL, 10KDL, 9KDD, 11KDD, 13KDD, 14KDD, 16KDD, 21KDD, 30KDD, 32KDD, 33KDD, 37KDD, 44KDD, 46KDD, 49KDD, 53KDD, 54KDD, 56KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW, 16KDW, 20KDW, 3KP, 13KP;
- 3) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego;
- 4) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej zabytkowych cmentarzy - cmentarza przykościelnego z 1904 r. i dawnego cmentarza ewangelickiego położonego przy ul. Szkolnej z poł. XIX w.

2. W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej "OW", plan ustala:

- 1) strefa obserwacji archeologicznej obejmuje obszary nie eksponowanych stanowisk archeologicznych z nawarstwieniami kulturowymi. Tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych ale każdorazowo konieczne jest przeprowadzenie niezbędnego zakresu prac archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej. Zakres prac archeologicznych określa (w zależności od charakteru planowanych inwestycji) Kujawsko-Pomorski Konserwator Zabytków;
- 2) w rejonie strefy wszelkie prace ziemne, związane z procesem budowlanym, można wykonać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 4) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego, plan ustala:

- 1) zachowanie przebiegu historycznych dróg wraz z drzewostanem (z możliwością remontu dróg i wycinki drzew w sytuacjach niebezpiecznych);

- 2) wszelkie prace budowlane przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków (przy kościele p.w. Św. Wojciecha, ogrodzeniu cmentarza przykościelnego i kapliczce na terenie cmentarza przykościelnego) należy uzgodnić z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) na terenie cmentarza przykościelnego obowiązuje wymóg uzgodnienia z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac pielęgnacyjnych drzewostanu i innych dotyczących zagospodarowania terenu;
- 4) teren dawnego cmentarza ewangelickiego, jako miejsce kultu, powinien być wyłączone z zabudowy i użytkowania kolidującego z dawnym przeznaczeniem; konieczność przestrzennego wyodrębnienia z istniejącego boiska szkolnego; konieczność zachowania: nagrobne tumby, starodrzew i ukształtowanie terenu; konieczność wprowadzenia punktowej formy plastycznej upamiętniającej historyczne przeznaczenie (np. kamień, tablica);
- 5) zachować formy architektoniczne ww. zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych zlokalizowanych w obrębie strefy, w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju i kompozycji elewacji tzn. zachowanie detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych. Ewentualna wymiana stolarki na drewnianą z zachowaniem historycznego podziału. W przypadku zmian wtórnych należy dążyć do odtworzenia wyglądu historycznego. Remonty i modernizacje każdorazowo uzgadniać z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 6) wymiana zabudowy historycznej ze względu na zły stan techniczny jest dopuszczalna, lecz nowy obiekt powinien nawiązywać sytuacją, gabarytem kształtem i pokryciem dachu do poprzedniego budynku. Przed wymianą należy wykonać dokumentację fotograficzną historycznego obiektu;
- 7) zakaz stosowania wolno stojących wielogabarytowych nośników reklamy (np. typu billboard).
- 8) w kształtowaniu nowej zabudowy należy:
 - nawiązać do historycznej linii zabudowy,
 - zachować proporcje gabarytów i wysokości zabudowy, kształtującej sylwetę założenia przestrzennego wsi,
 - zakaz realizacji zabudowy wielorodzinnej typu "blokowego",
 - obiekty sytuować kalenicowo w stosunku do ulicy,
 - nawiązać do miejscowej tradycji budowlanej (rozwiązanie architektoniczne elewacji powinno harmonizować z sąsiadującą zabudową historyczną - zabudowa historyczna musi stanowić inspirację dla projektów nowej zabudowy,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

5. Dla zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych występujących poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej układu ruralistycznego plan ustala:

- 1) zachować wygląd architektoniczny zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych (także zabudowy gospodarczej) w zakresie gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, wystroju, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych. Ewentualna wymiana stolarki - na drewnianą z zachowaniem historycznego podziału. W przypadku zmian wtórnych należy dążyć do odtworzenia historycznego wyglądu. Remonty i modernizacje powinny być uzgodnione z Kujawsko-Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wymiana zabudowy historycznej ze względu na zły stan techniczny jest dopuszczalna, lecz nowy obiekt powinien nawiązywać sytuacją, gabarytem, kształtem i pokryciem dachu do pierwotnego budynku. Przed wymianą należy wykonać dokumentację fotograficzną historycznego obiektu;
- 3) nowa zabudowa w sąsiedztwie zabudowy o wartościach historycznych powinna harmonizować z nią pod względem usytuowania, gabarytu, kształtu dachu oraz rozwiązania architektonicznego elewacji;
- 4) zakaz stosowania przy obiektach o wartościach historyczno-kulturowej ogrodzeń z betonowych prefabrykatów;
- 5) zachowanie przebiegu historycznych dróg wraz z drzewostanem (z możliwością remontu dróg i wycinki drzew w sytuacjach niebezpiecznych).

§ 11. 1. Plan ustala, szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem oraz obszary wymagające przeprowadzenia wtórnych podziałów nieruchomości określone w uchwale i w sposób graficzny na rysunku planu. Plan, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, przewiduje dokonywanie podziałów określonych w tej ustawie, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Plan wyznacza optymalny podział nieruchomości na działki budowlane (zgodnie z rysunkiem planu) jako najkorzystniejszy z punktu widzenia zagospodarowania terenów bez możliwości dalszego dzielenia (podziałów wtórnych). Plan dopuszcza inny niż wskazany na rysunku planu, podział nieruchomości przy zachowaniu zasad zawartych w niniejszym paragrafie w ustępach od ust. 3 do ust. 9.

3. Na terenach 5U/MN, 6U/MN, 1P/U, 2P/U, 1U/Up/ZP, 2U/Up, i od 1U do 6U plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 18,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;

- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej, (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi).

4. Na terenach od 1Um do 2Um plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 900 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 15,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi).

5. Na terenach od 1MN do 23MN, 25MN, 26MN, 27MN, 30MN, 31MN, od 34MN do 42MN, od 44MN do 47MN, od 49MN do 67MN plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 18,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi);
- 6) na terenie 23 MN i na terenie 46MN działki nr 139/27 i 158/2 należy podzielić zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

6. Na terenach 24MN, 28MN, 29MN, 32MN 33MN, 43MN, 48MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 18,0 m (nie dotyczy działek zlokalizowanych na zakończeniach dróg placem manewrowym);
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi).

7. Na terenach od 1MNe do 42MNe plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 20,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi).

8. Na terenach od 1MNr do 12MNr plan dopuszcza możliwość wtórnego podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki - 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 25,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni dostęp do istniejącej lub wyznaczonej w planie drogi publicznej;
- 4) wtórnego podziału należy dokonywać tylko prostopadłe i/lub równoległe do istniejących podziałów własnościowych;
- 5) przy wydzielaniu działek budowlanych obowiązek zapewnienia, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, dojazdu do działek rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Rz lub działek leśnych, oznaczonych symbolem ZL lub ZLD;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod stacje trafo i inne urządzenia infrastruktury technicznej (podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi).

9. Obsługa komunikacyjna wszystkich nowo wydzielonych działek może odbywać się tylko z wyznaczonych w planie i istniejących dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

10. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U/Up, 1Up, 1Us, 1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 3U/P, 1Uk, od 1RM/MN do 4RM/MN, 1Uo, 2Uo, 1ZC/KS, 1ZZ/Ut plan nie przewiduje możliwości dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, za wyjątkiem możliwości wydzielania działki pod stację trafo, inne urządzenia infrastruktury technicznej i sytuacji określonych w ust. 1 oraz w przepisach odrębnych.

11. Działki nie posiadające parametrów technicznych działek budowlanych i/lub nie posiadające obsługi komunikacyjnej z drogi publicznej istniejącej lub wyznaczonej w planie, lub z drogi wewnętrznej (oznaczone w sposób graficzny na rysunku planu) nie mogą być zabudowane jako odrębne samodzielne nieruchomości. Na ww. działkach plan dopuszcza realizację zabudowy zgodną z przeznaczeniem określonym w niniejszym planie pod warunkiem połączenia działek w jedną nieruchomość z jedną z działek sąsiednich. Jako samodzielne nieruchomości działki te mogą być jedynie użytkowane rolniczo.

§ 12. 1. Plan ustala zasady dla obiektów i obszarów podlegających ochronie ze względu na wymagania bezpieczeństwa, ochrony zdrowia ludzi lub przepisy sanitarne w całym obszarze wprowadzając szczególne warunki dla inwestowania i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 6,5 m od rzutu skrajnego przewodu na stronę (całkowita szerokość strefy 13,0 m). Wydzielony pas terenu ochronnego dla linii elektroenergetycznych 0,4 kV wynosi 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii.

3. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

- 1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony (np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).

4. Powyższe strefy od linii elektroenergetycznych średniego napięcia, mogą być weryfikowane w decyzjach o pozwoleniu na budowę w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych - gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego.

6. Pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii.

7. Plan ustala minimalną odległość funkcjonującego (czynnego) cmentarza od zabudowań mieszkalnych i pomieszczeń przeznaczonych do magazynowania produktów spożywczych na 150,0 m. Odległość ta może zostać zmniejszona do 50,0 m pod warunkiem, że teren w granicach 50,0 m do 150,0 m od cmentarza posiadać będzie sieć wodociągową i wszystkie budynki mieszkalne(i) magazyny produktów spożywczych) zostaną do niej podłączone. Ponadto w odległości 500,0 m od cmentarza (zarówno funkcjonującego jak i zabytkowych cmentarzy) plan wprowadza zakaz realizacji ujęć wody pitnej oraz przeznaczonej na cele gospodarcze.

§ 13. 1. W granicach opracowania plan wyznacza tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając na rysunku planu zasięg występowania:

- 1) obszarów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzek Wisły i Drwęcy, wyznaczonych na zlecenie RZGW Gdańsk w ramach Studium Ochrony Przeciwpowodziowej;
- 2) terenu objętego granicami obszaru specjalnej ochrony ptaków (OSO), powołanego w ramach systemu NATURA 2000;
- 3) Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rzeki Drwęcy";
- 4) granic rezerwatu ichtiofaunistycznego "Rzeka Drwęca";
- 5) obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 6) pomnika przyrody.

2. Zagrożenie wodami powodziowymi:

- 1) na bezpośrednie zagrożenie wodami powodziowymi narażone są tereny położone w dolinie rzek Wisły i Drwęcy i oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZZ/Rz, 2ZZ/Rz, 1ZZ, 2ZZ, 3ZZ, 4ZZ oraz fragmenty terenów 1MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 10MNR, 12MN, 14MN, 15MN, 68MN, 70MN, 71MN, 1U/MN, 2U/MN, 7U/MN, 1ZZ/Ut, 1Uo, 2Uo, 2RM/MN, 1R;
- 2) plan adaptuje na obszarach bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub adaptacji istniejących budynków dla nowych funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych. Rozbudowa lub przebudowa istniejących obiektów budowlanych oraz zmiana sposobu ich użytkowania wymaga uzgodnienia z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Gdańsku;
- 3) na obszarach bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzek Wisły i Drwęcy w zagospodarowaniu terenów obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z aktualnie obowiązującym Prawem Wodnym.

3. W granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków, powołanego w dolinie rzeki Wisły, w ramach systemu NATURA 2000 zlokalizowana są tereny 1R. W terenie objętym granicami obszaru specjalnej

ochrony (OSO) obowiązuje gospodarowanie terenem zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz innymi przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

4. W granicach obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Rzeki Drwęcy" (wyznaczonego Rozporządzeniem Wojewody Kujawsko-Pomorskiego Nr 12/05):

- 1) zlokalizowane są tereny (w całości lub we fragmencie): 1ZZ/Rz, 2ZZ/Rz, 1RM/MN, 1MN, 3MN, 7MN, 23MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 53MN, 54MN, 68MN, 67MN, 69MN, 70MN, 71MN, 1U/MN, 8U/MN, 9U/MN, 2U, 5U, 1ZZ, 2ZZ, 1Us, 1Uk, 1ZZ/Ut;
- 2) obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego oraz budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
 - d) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalnej gospodarki wodnej lub rybackiej,
 - e) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy i obszarów wodnoblotnych,
 - f) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100,0 m od linii brzegów rzeki (z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej lub rybackiej; plan adaptuje obiekty istniejące, przewiduje możliwość ich użytkowania, remontu i nadbudowy, na warunkach określonych w Rozdziale 4,
 - g) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
 - h) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości (w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt a także minerałów).

5. W granicach rezerwatu ichtiofaunistycznego "Rzeka Drwęca" - obszaru specjalnej ochrony niektórych gatunków ryb, powołanego w dolinie rzeki Drwęcy zlokalizowana są tereny w pasie o szerokości 5,0 m od brzegów rzeki. W terenie objętym granicami rezerwatu obowiązuje gospodarowanie terenem zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz innymi przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

6. Do rejestru zabytków wpisany jest decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 3 września 2003 r., nr rejestru zabytków A/114/1-3 (nr rejestru województwa kujawsko-pomorskiego) neogotycki kościół parafialny rzymsko-katolicki p.w. Św. Wojciecha (z 1906 r.) wraz z ogrodzeniem cmentarza przykościelnego i kapliczką (z figurą Jezusa Chrystusa) na terenie cmentarza przykościelnego.

7. Na terenie szkoły, przy ul. Pomorskiej występuje okazały dąb - pomnik przyrody. Wszelkie prace w otoczeniu pomników, w tym konserwacyjno-pielęgnacyjne muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody oraz zgodne z ustawą o ochronie przyrody oraz innymi przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

Rozdział 4

Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Uk**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej - usługi kultu religijnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) realizację funkcji terenu w oparciu o istniejące budynki i budowle;
- 3) w terenie 1Uk wprowadza się całkowity zakaz wznoszenia nowej zabudowy, w przypadkach szczególnych (pożar, zniszczenie obiektu) wprowadza się obowiązek odtworzenia obiektu w istniejącym obrysie i istniejącej formie, pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; na terenie nadrzędnie obowiązują ustalenia § 10, ust. 4 pkt 2;
- 4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów i dla potrzeb własnych, w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny zgodnie z § 40 ust. 8. Miejsca postojowe dla wiernych można bilansować w przestrzeni publicznej;
- 6) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6, 7, 8;
- 7) dla terenu cmentarza przykościelnego obowiązują ustalenia § 10, ust. 4 pkt 3.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1RM/MN do 4RM/MN**, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym lub ogrodniczym i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru lub związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego, drogi dojazdowe, w tym dojazdy do pól, stacje transformatorowe;
- 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RM/MN, 2RM/MN, 4RM/MN występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską, dla których w sposób nadrzędny obowiązują ustalenia § 10;

- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt 6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max. wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 5) dopuszcza się remonty, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane, zgodnie z § 13;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) lokalizacji budynku o funkcji podstawowej jako wolno stojący,
 - c) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - maksimum dwie kondygnacje, rzędna parteru maksimum 60 cm ponad terenem, drugą kondygnację w budynku mieszkalnym powinno stanowić poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 9,0 m,
 - e) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyżej jednak niż 7,0 m, dopuszcza się w zabudowie zagrodowej lokalizację budynków inwentarsko-składowych lub gospodarczych z poddaszem użytkowym o maksymalnej wysokości budynku - 10 m,
 - f) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej realizację budynków gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowanych do tego budynku, dopuszcza się również lokalizację budynków gospodarczych wolno stojących lub przy granicy działki pod warunkiem, że dach i elewacje budynku gospodarczego będą w tym samym kolorze, co dach i elewacje budynku mieszkalnego,
 - g) w zabudowie zagrodowej realizację budynków gospodarczych, inwentarsko-składowych jako wolno stojące lub zlokalizowane przy granicy działki, budynki inwentarsko-składowe mogą być również lokalizowane 1,5 m od granicy z sąsiadem,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i 60% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - j) powierzchnię biologicznie czynną:
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - ustala się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek przeznaczonych pod zabudowę zagrodową - ustala się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - k) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadałowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45° a pozostałych budynków o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45° i z możliwością realizacji dachów jednospadowych przy granicy działki z działką sąsiednią,
 - l) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - m) dopuszczalna kolorystyka elewacji budynku: szary, beżowy, jasny żółty, jasna zieleń lub wykończenie z materiałów naturalnych takich jak kamień, cegła, drewno, zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - n) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej, w tym związanej z produkcją rolną, musi być ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w, Rozdziale 6;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8;
- 11) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Us** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny sportu i rekreacji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - parkingi, stacje transformatorowe;

- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu,
 - b) budynki usługowe należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy usługowej - maksimum dwie kondygnacje, maksymalna wysokość budynku do kalenicy 10,0 m, rzędna parteru maksimum 45 cm,
 - d) lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub dobudowanych do budynku, tworzących zwartą bryłę architektoniczną,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych,
 - h) dachy budynków należy projektować jednorodne dla całego terenu (płaskie lub spadziste - o symetrycznych połaciach) o kącie nachylenia do 45°,
 - i) kolorystyka elewacji ujednolicona na całym terenie, kolorystyka ścian jasna, pastelowa (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, cegła elewacyjna lub akcentów barwnych, których ogólny udział procentowy w powierzchni elewacji nie może przekroczyć 30%) Pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uo** i **2Uo** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nauki, oświaty i kultury z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - usługi komercyjne, parkingi;
- 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Uo i 2Uo występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską, dla których w sposób nadrzędny obowiązują ustalenia § 10;
- 4) przewiduje się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz budowy nowych obiektów na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane, zgodnie z § 13;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji nowej zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to trzy kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 15,0 m,
 - c) garaże i budynki gospodarcze należy lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy z działką sąsiednią, z dachem o spadku do 45° i maksymalnej wysokości budynku do kalenicy 7,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30% powierzchni terenu,
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń,
 - g) kolorystyka elewacji ujednolicona na terenie całego terenu, kolorystyka ścian jasna, pastelowa (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, cegła elewacyjna) lub akcenty barwne), których ogólny udział procentowy w powierzchni elewacji nie może przekroczyć 15%. Pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu;
- 7) dla terenu dawnego cmentarza ewangelickiego obowiązują ustalenia § 10 ust. 4 pkt 4;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 9) lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U/Up, 2U/Up** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej usług komercyjnych i/lub usługi publiczne z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - parkingi na wydzielonych działkach (nie więcej niż 20% powierzchni każdego z terenów), stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) możliwość realizacji garaży, budynków gospodarczych, usługowych na zasadach określonych poniżej:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 9,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych, dla których maksymalna wysokość to 15 m),
 - c) budynki należy lokalizować jako wolno stojące lub dobudowane do bryły istniejących obiektów, dopuszcza się lokalizację przy granicy pod warunkiem realizacji zabudowy na obydwu sąsiadujących ze sobą działkach),
 - d) dachy budynków należy projektować jako, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45° (w przypadku budynków lokalizowanych w granicy dopuszcza się dachy jednospadowe - tak by z dachem sąsiednim tworzyły układ dwuspadowy, połacie dachów muszą być symetryczne o równym kącie nachylenia i równej wysokości kalenicy oraz okapu o zbliżonej kolorystyce),
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy to 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25% powierzchni terenu,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły,
 - i) kolorystyka ścian jasna, pastelowa (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, cegła elewacyjna lub akcenty barwne), Pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 4) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 5) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 6) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Up** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług publicznych - (OSP) Ochotnicza Straż Pożarna;
- 2) możliwość realizacji garaży, budynków gospodarczych, usługowych na zasadach określonych poniżej:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości od poziomu gruntu do najwyższego punktu przekrycia dachu 9,0 m (nie dotyczy obiektów wieżowych, dla których maksymalna wysokość to 15 m),
 - c) budynki należy lokalizować jako wolno stojące lub dobudowane do bryły istniejących obiektów, dopuszcza się lokalizację przy granicy pod warunkiem realizacji zabudowy na obydwu sąsiadujących ze sobą działkach),
 - d) dachy budynków należy projektować jako, dwu lub czterospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 45° (w przypadku budynków lokalizowanych w granicy dopuszcza się dachy jednospadowe - tak by z dachem sąsiednim tworzyły układ dwuspadowy, połacie dachów muszą być symetryczne o równym kącie nachylenia i równej wysokości kalenicy oraz okapu o zbliżonej kolorystyce),
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy to 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 25% powierzchni terenu,
 - h) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, kolorystyka pokrycia dachowego wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły,
 - i) kolorystyka ścian jasna, pastelowa (beżowa, kremowa, jasny zielony, jasny niebieski itp.) z dopuszczeniem akcentów kolorystycznych (w tym: z wykorzystaniem materiałów o innej strukturze (drewno, cegła elewacyjna lub akcenty barwne), Pokrycia dachowe niepalne, ujednolicone kolorystycznie dla całego terenu,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 3) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 4) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;

- 5) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Up/ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej usług komercyjnych i/lub usługi publiczne i zieleni urządzonej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - parkingi na wydzielonych działkach (nie więcej niż 20% powierzchni terenu), stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 4) realizację i kształtowanie nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy usługowej - usługi komercyjne:
 - a) przy lokalizacji zabudowy usługowej na terenie obowiązuje zachowanie strefy lokalizacji zabudowy usługowej, oznacza to, że budynki usługowe z funkcją usługi komercyjne mogą być lokalizowane tylko w tej strefie (pozostały teren, po wydzieleniu, niezbędnych dla obsługi zabudowy usług komercyjnych, działek jest przeznaczony pod lokalizację usług publicznych i zieleni urządzonej),
 - b) pod działki przeznaczone pod zabudowę usług komercyjnych może być przeznaczone maksimum 30% terenu 1U/Up/ZP od strony ulicy oznaczonej symbolem 7KDL,
 - c) nowe budynki usługowe należy lokalizować jako bliźniacze z zachowaniem wjazdów (szerokości 4 m) na teren posesji lub jako zwartą zabudowę szeregową z zachowaniem przejazdów bramnych (na teren posesji), plan dopuszcza wykonanie drogi wewnętrznej z jednym lub dwoma wjazdami/wyjazdami dla wszystkich budynków,
 - d) lokalizacja budynku usługowego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - e) wysokość zabudowy usługowej dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinno poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, maksymalna całkowita wysokość budynku 9,0 m,
 - f) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w budynki o funkcji usługowej,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 90% powierzchni strefy przeznaczonej pod zabudowę usługową wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu,
 - h) dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej w obrębie strefy przeznaczonej pod zabudowę usługową, powierzchnię biologicznie czynną dla całej działki plan ustala na minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) dachy budynków należy projektować jako o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie strefy przeznaczonej pod zabudowę usługową, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - k) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy usługowej - usługi publiczne:
 - a) przy lokalizacji zabudowy usługowej - usługi publiczne na terenie plan ustala wykorzystanie całego terenu pod tę funkcję lub realizację tej funkcji tylko na części terenu pozostałej po wydzieleniu działek dla zabudowy usług komercyjnych,
 - b) budynki usługowe należy lokalizować jako wolnostojące,
 - c) wysokość zabudowy usługowej maksimum trzy kondygnacje przy czym trzecią kondygnację stanowić powinno poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, całkowita wysokość budynku maksimum 12,0 m,
 - d) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako pomieszczenie wbudowane w obiekcie o funkcji usługowej lub jako budynki wolnostojące,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną dla całej działki plan ustala na min - 50% działki budowlanej, przy czym w tych terenach znajdują się tereny zieleni urządzonej - parkowej,
 - g) dachy budynków usługowych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25° do 45°,
 - h) dachy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych jako wolnostojące, dwu lub cztero spadowe o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci od 25° do 45°, maksymalna wysokość tych budynków do kalenicy to 7,0 m,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,

- j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.;
- 7) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 9) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6 i 8;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Um, 2Um** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z dopuszczeniem pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na piętrze;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - na wydzielonych działkach - stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 13;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy usługowej:
 - a) przy lokalizacji zabudowy usługowej na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki usługowe należy lokalizować jako bliźniacze z zachowaniem wjazdów (szerokości 4 m) na teren posesji lub jako zwartą zabudowę szeregową z zachowaniem przejazdów bramnych (na teren posesji); plan dopuszcza wykonanie drogi wewnętrznej z jednym lub dwoma wjazdami/wyjazdami dla wszystkich budynków,
 - c) wysokość zabudowy usługowej dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinno poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, maksymalna całkowita wysokość budynku 9,0 m,
 - d) lokalizacja pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowane w budynki o funkcji usługowej,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 60% powierzchni strefy przeznaczonej pod zabudowę usługową wyznaczonej w sposób graficzny na rysunku planu,
 - f) dopuszcza się brak powierzchni biologicznie czynnej w obrębie strefy przeznaczonej pod zabudowę usługową, powierzchnię biologicznie czynną dla całej działki plan ustala na minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5,
 - h) dachy budynków należy projektować jako o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 30° do 45°,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.,
 - k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U do 6U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 4) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) nowe budynki usługowe należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy usługowej maksimum dwie kondygnacje bez podpiwniczenia, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,

- d) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako wbudowana lub dobudowana do obiektu o funkcji podstawowej,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 50% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 20% powierzchni działek budowlanych,
 - h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.,
 - k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
 - 8) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
 - 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U, 2P/U i 3P/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - produkcyjna, składowo-magazynowa i/lub zabudowa usługowa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt 5 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt 5) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) lokalizację nowej zabudowy jako wolno stojąca lub dowiązaną do zabudowy istniejącej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy to dwie kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości do kalenicy (lub górnej krawędzi attyki) 10 m,
 - d) wysokość garaży i budynków gospodarczych 1 kondygnacja użytkowa nie wyższa jednak niż 7 m do kalenicy lub górnej krawędzi attyki,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,0,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 60% powierzchni tej działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną na min. 15% powierzchni terenu,
 - h) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia do 45°, z zachowaniem symetrii odpowiadających sobie połaci,
 - i) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.,
 - j) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 7) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6, obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu;
- 8) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **od 1U/MN do 4U/MN, 7U/MN, 8U/MN, 9MN/U** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MN i 8U/MN występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską, dla których w sposób nadrzędny obowiązują ustalenia § 10;
- 4) plan dopuszcza zachowanie istniejących w terenach nieuciążliwych zakładów produkcyjnych (w tym nie generujące nadmiernego ruchu samochodowego i zatrudniające mniej niż 20 osób) z możliwością ich rozbudowy i przebudowy. Rozbudowa i przebudowa nie może zwiększać uciążliwości zakładu;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz lokalizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie (dopuszcza się adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów przy zachowaniu istniejącej formy architektonicznej, jeśli ta wyraźnie odbiega od warunków określonych w niniejszym paragrafie);
- 6) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy usługowej (lub mieszkaniowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowe budynki usługowe (lub mieszkaniowe) należy lokalizować jako wolno stojące, plan dopuszcza zabudowę bliźniaczą lub zabudowę przy granicy, jeśli parametry działki budowlanej nie pozwalają na realizację budynku wolnostojącego,
 - c) lokalizacja budynku usługowego (lub mieszkalnego) na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - d) wysokość zabudowy usługowej dwie kondygnacje bez podpiwniczenia, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, maksymalna całkowita wysokość budynku 9,0 m,
 - e) zabudowa gospodarcza i garażowa lokalizowana jako wbudowana lub dobudowana do obiektu o funkcji podstawowej, plan dopuszcza realizację budynków wolnostojących lub przy granicy działki pod warunkiem zachowania jednorodności kolorystycznej elewacji i pokryć dachowych,
 - f) wysokość garaży i budynków gospodarczych - 1 kondygnacja, nie wyżej jednak niż 6,0 m,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8,
 - h) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 50% powierzchni działki,
 - i) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych,
 - j) dachy budynków należy projektować o kącie nachylenia połaci do 40°,
 - k) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - l) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.,
 - m) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 8) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 9) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 10) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 11) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5U/MN, 6U/MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym i/lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - przepompownie, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, gospodarczej, usługowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony

w pkt 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt 6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);

- 4) dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu budynku oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 6) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie:
 - nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - obowiązującej linii zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej (lub usługowej), która dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) nowe budynki mieszkalne (lub usługowe) należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej (lub usługowej) - max dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku do kalenicy 9,0 m,
 - d) lokalizacja budynku mieszkalnego (lub usługowego) na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki na której będzie posadowiony budynek,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 40% powierzchni działki,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działek budowlanych,
 - h) dachy budynków mieszkalnych (lub usługowych) należy projektować jako dwu- lub czterospadałowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie 30°-45°,
 - i) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację wolno stojących garaży i budynków gospodarczych, gdy wykonane są one z tego samego materiału co budynek mieszkalny, z dachem o kącie nachylenia dachu od 25°-40°,
 - j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - k) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 7) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej ograniczona do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 9) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MN do 23MN, od 25MN do 27MN, 30MN, 32MN, od 34MN do 39MN, 41MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN, od 49MN do 67MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, drogi wewnętrzne, przepompownie, stacje transformatorowe;
- 3) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 15MN, 19MN, 34MN występują obiekty zabytkowe, objęte ochroną konserwatorską, dla których w sposób nadrzędny obowiązują ustalenia § 10;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określonych w pkt 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt 6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokość budynku przy

zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);

- 5) dopuszcza się remonty, wymianę dachu istniejących budynków znajdujących się pomiędzy projektowanymi liniami rozgraniczającymi wyznaczającymi drogi a wyznaczoną linią zabudowy nieprzekraczalną, rozbudowa takich budynków może się odbywać tylko z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 6) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące, (w przypadku działki istniejącej, o szerokości frontu poniżej 18,0 plan dopuszcza możliwość realizacji budynków mieszkalnych jako bliźniacze, lub przy granicy z działką sąsiednią),
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 40% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować o kącie nachylenia do 45°,
 - h) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych i gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolno stojących i przy granicy działki z działką sąsiednią, z dachem o kącie nachylenia dachu od 25°-40° przy zachowaniu jednorodności kolorystycznej elewacji i pokrycia dachowego z budynkiem mieszkalnym,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 8) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 9) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 10) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **28MN, 29MN, 31MN, 33MN, 40MN, 42MN, 46MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, drogi wewnętrzne, przepompownie, stacje transformatorowe;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie. Przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt 5 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt 5) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej max wysokość budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych, dopuszcza się również stosowanie dachów płaski, itp.);
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące, (w przypadku działki istniejącej, o szerokości frontu poniżej 18,0 plan dopuszcza możliwość realizacji budynków mieszkalnych jako bliźniacze, lub w granicy z działką sąsiednią),
 - c) wysokość zabudowy mieszkalnej - dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 60 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,45,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej;

- g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadaowe o równym kącie symetrycznych połaci o kącie nachylenia od 35° do 45°;
- h) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych i gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolno stojących i przy granicy działki z działką sąsiednią, z dachem o kącie nachylenia dachu od 20°-40° przy zachowaniu jednorodności kolorystycznej elewacji i pokrycia dachowego z budynkiem mieszkalnym, (budynki przy granicy należy lokalizować, tak by dachy obiektów ze sobą sąsiadujących miały ten sam kąt nachylenia połaci);
- i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;
- j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **24MN, 48MN i od 68MN do 71MN** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 4) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie obowiązującej linii zabudowy, która dla pozostałych obiektów lokalizowanych na działce stanowić będzie nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej - dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadaowe o równym kącie symetrycznych połaci w zakresie od 35° do 45°;
 - h) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych i gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolno stojących i przy granicy działki z działką sąsiednią, z dachem o kącie nachylenia od 20°-40° przy zachowaniu jednorodności kolorystycznej elewacji i pokrycia dachowego z budynkiem mieszkalnym, (budynki przy granicy należy lokalizować, tak by dachy obiektów ze sobą sąsiadujących miały ten sam kąt nachylenia połaci);
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły;
 - j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
 - k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 7) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNe do 42MNe** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 4) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkalnej - dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 30% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 55% powierzchni działki budowlanej,
 - g) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - h) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń usługowych i gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do bryły budynku, tworząc z nią zwartą całość architektoniczną, plan dopuszcza realizację garaży i budynków gospodarczych wolno stojących i przy granicy działki z działką sąsiednią, z dachem o kącie nachylenia dachu od 20°-40° przy zachowaniu jednorodności kolorystycznej elewacji i pokrycia dachowego z budynkiem mieszkalnym, (budynki przy granicy należy lokalizować, tak by dachy obiektów ze sobą sąsiadujących miały ten sam kąt nachylenia połaci),
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - j) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
 - k) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1MNr do 12MNr** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rezydencjonalna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwe usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, stacje transformatorowe, przepompownie;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na nowych działkach wydzielonych na podstawie zasad i warunków podziału i scalania nieruchomości określonych w § 11;
- 4) realizację i kształtowanie nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy mieszkalnej - dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru do 45 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 20% powierzchni działki,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 70% powierzchni działki budowlanej,
 - g) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej na obszarze obejmującym min. 10% powierzchni działki budowlanej,
 - h) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu lub czterospadowe, z dopuszczeniem dachów mansardowych, o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 35° do 45° - dla mansardy w zależności od potrzeb,
 - i) lokalizację budynków garażowych i budynków gospodarczych jako wolno stojące lub przy granicy działki z działką sąsiednią, z dachem o kącie nachylenia dachu od 20°-40° przy zachowaniu jednorodności kolorystycznej elewacji i pokrycia dachowego z budynkiem mieszkalnym, (budynki przy granicy należy lokalizować, tak by dachy obiektów ze sobą sąsiadujących miały ten sam kąt nachylenia połaci i były utrzymane w tej samej kolorystyce), plan dopuszcza lokalizację pomieszczeń gospodarczych i usługowych oraz garaży w bryle budynku mieszkalnego,

- j) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
- k) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp., zakaz stosowania jaskrawych kolorów,
- l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń;
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6;
- 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZZ/Rz, 2ZZ/Rz** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zagrożone powodzią z możliwością użytkowania jako łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania zabudowy;
- 4) zakaz grodzenia.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1Rz do 3Rz** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) całkowity zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1 ZZ do 5ZZ** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych, utrzymanie istniejącego użytkowania terenu (zieleń naturalna);
- 3) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zieleń parkowa z urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) realizacja funkcji podstawowej w oparciu o istniejącą i projektowaną zieleń i projektowane ciągi spacerowe;
- 3) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - realizacja sieci infrastruktury technicznej, oczek wodnych, elementów małej architektury itp.;
- 4) zakaz lokalizowania budynków trwale związanych z gruntem;
- 5) zakaz lokalizowania na terenie wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolno stojących i/lub dobudowanych do budynków oraz reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych;
- 6) uzbrojenie terenu zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 7) lokalizację ewentualnych ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZZ/Ut** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren narażony na niebezpieczeństwo powodzi z dopuszczeniem lokalizacji usług turystyki wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) realizacja funkcji podstawowej w oparciu o istniejącą i projektowaną zieleń oraz o projektowane obiekty obsługi turystycznej;
- 3) realizację nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały, na podstawie § 11;
- 4) realizacja nowej zabudowy tylko poza strefą zagrożenia wodami powodziowymi rzeki Drwęcy, wyznaczonej na rysunku planu;
- 5) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) obiekty budowlane należy lokalizować jako wolno stojące,
 - c) wysokość zabudowy - max dwie kondygnacje przy czym druga kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru - 60 cm ponad terenem, maksymalna wysokość budynku 9,0 m,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,2,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki wynosi 70% powierzchni obszaru przeznaczonego pod zabudowę (nie zalewanego),
 - f) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 10% powierzchni obszaru przeznaczonego pod zabudowę (nie zalewanego),
 - g) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej na obszarze obejmującym min. 10% powierzchni terenu,
 - h) dachy budynków należy projektować jako dwu lub czterospadowe, o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 35° do 45°,
 - i) plan nakazuje lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane w bryłę obiektu o funkcji podstawowej i stanowiące z nim zwartą całość architektoniczną,

- j) pokrycie dachowe powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych w terenie, kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to grafit, brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły,
 - k) kolorystyka elewacji naturalna, pastelowa - dopuszczalne kolory: beżowy, kremowy, jasny żółty lub jasna zieleń, biały, z dopuszczeniem akcentów i elementów wykonanych z materiałów naturalnych - kamień, cegła elewacyjna, drewno itp.,
 - l) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i powlekanych paneli metalowych jako materiału wykończeniowego wszelkich obiektów i elementów kubaturowych znajdujących się na działce jak i ogrodzeń,
 - m) wszystkie obiekty pomocnicze lokalizowane w terenie (w tym wiaty, altany, itp. muszą być opracowane architektonicznie w projekcie budowlanym);
- 6) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
 - 7) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 9;
 - 8) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 41 ust. 8;
 - 9) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej musi być ograniczona do granic działki, do których inwestor posiada tytuł prawny;
 - 10) zakaz lokalizowania na terenie wież telefonii komórkowej, masztów, słupów, wież wolno stojących i/lub dobudowanych do budynków oraz reklam wieloprzestrzennych oraz innych elementów wysokościowych;
 - 11) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 10.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1ZL do 18ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny leśne;
- 2) możliwość przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nią urządzeń;
- 3) zachowanie istniejących duktów leśnych i dróg, z możliwością wykorzystania na ciągi pieszo-rowerowe i szlaki turystyczne;
- 4) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z "Uproszczonymi planami urządzenia lasów";
- 5) zakaz wznoszenia budynków nie związanych z produkcją leśną, w tym tymczasowych;
- 6) całkowity zakaz grodzienia i wygradzania.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1DZL do 11DZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dolesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - możliwość realizacji lub przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń a także realizacji dróg dojazdowych;
- 3) całkowity zakaz wznoszenia budynków;
- 4) zakaz zalesiania terenów wokół ciągów projektowanej i istniejącej sieci infrastrukturalnej, wielkość strefy wolnej od zalesienia należy uzgodnić z zarządcą sieci;
- 5) obowiązek zagospodarowania prywatnych terenów dolesień zgodnie z "Uproszczonymi planami urządzenia lasów";
- 6) całkowity zakaz grodzienia i wygradzania.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC/KS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - cmentarz czynny z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i tereny obsługi komunikacyjnej - parkingi, obsługa komunikacji publicznej;
- 2) plan dopuszcza możliwość powiększenia cmentarza, tak by strefa sanitarna (50 m) nie obejmowała swoim zasięgiem budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie cmentarza;
- 3) obowiązek nasadzeń zieleni średniowysokiej i wysokiej w obrębie cmentarza i oraz terenów obsługi komunikacyjnej (w tym parkingu);
- 4) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, jednak nie mniej niż 20;
- 5) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6;
- 6) lokalizację ogrodzeń zgodnie z § 9 pkt 5, 6, 7, 8.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obsługi komunikacyjnej - urządzenia komunikacji publicznej (przystanek autobusowy) i parkingi z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) lokalizacja obiektów i urządzeń towarzyszących zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla terenów przewiduje się całkowity zakaz zabudowy;
- 4) możliwość docelowego zalesienia terenu 2R;
- 5) zakaz grodzienia.

Rozdział 5

Przepisy szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 41. 1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra

Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) powinny spełniać wymogi zawarte w ww. rozporządzeniu.

2. Plan wyznacza system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalno-technicznych na klasy:

- KDZ - zbiorcza,
- KDL - lokalna,
- KDD - dojazdowa.

3. Plan wyznacza następujące drogi (ulice) publiczne:

- 1) drogę wojewódzka nr 654 (Silno - Złotora - Kaszczorek - droga nr 80) - ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ - ul. Pomorską, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 2) drogę wojewódzką nr 657 (Złotora - Lubicz- droga nr 10) - ulicę zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDZ - ul. Toruńską, o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 3) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolami 1KDL - ul. Warszawska, o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 4) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL - ul. Sportowa o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, o przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 5) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDL - ul. projektowaną o szerokości min. 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 6) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDL - ul. Lipowa o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 7) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDL - częściowo ul. 8-go Marca częściowo - projektowana o szerokości zmiennej od 12,0 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 8) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDL - ul. Nowa o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 9) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDL - ul. Piastów o szerokości zmiennej od 12,0 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 10) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDL - ul. K. Wielkiego o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym dwupasowym;
- 11) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDL - częściowo ul. Leśna, częściowo ul. projektowana o zmiennej szerokości od 12,0 m do 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 12) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDL - ul. projektowana o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 13) drogę gminną - ulicę lokalną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 11KDL - ul. Bajkowa o szerokości 15,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 14) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD - ul. Szkolną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, z miejscowymi zawężeniami zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu (ze względu na istniejące zainwestowanie) i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 15) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD - ul. Flisacka o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 16) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3KDD - ul. Wodnicka o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających (istniejących) i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 17) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4KDD - ul. Nieszawska o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających (istniejących) i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 18) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 5KDD - ul. Ciechocińska o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 19) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 6KDD - ul. 8-go Marca o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 20) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 7KDD - ul. Piaskowa o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 21) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 8KDD - ul. Sosnowa i Piaskowa o szerokości min. 10,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 22) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 9KDD - ul. Nowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 23) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 10KDD - ul. K. Wielkiego o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;

- 24) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 11KDD - ul. Łokietka o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 25) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 12KDD - ul. K. Jadwigi o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 26) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 13KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 27) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 14KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 28) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 15KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 29) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 16KDD - ul. Lipowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 30) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 17KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 31) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 18KDD - ul. Różana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 32) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 19KDD - ul. Storczykowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 33) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 20KDD - ul. Konwaliowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 34) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 21KDD - ul. Brzozowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 35) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 22KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 36) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 23KDD - ul. Świerkowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 37) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 24KDD - ul. Grabowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 38) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 25KDD - ul. Dębowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 39) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 26KDD - ul. Akacyjowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 40) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 27KDD - ul. Kalinowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 41) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 28KDD - ul. Lipowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 42) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 29KDD - ul. projektowana o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 43) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 30KDD - ul. Leśna o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 44) drogę gminną - ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem 46KDD - ul. Wisniowa o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym;
- 45) drogi gminne - ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami od 31KDD do 45KDD i od 47KDD do 56KDD - ul. projektowane o szerokości 10, 0 m w liniach rozgraniczających i przekroju poprzecznym jednojezdniowym, dwupasowym.

4. Plan wyznacza drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planem symbolami:

- 1) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 1KDW;
- 2) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 2KDW;
- 3) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 3KDW;
- 4) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 4KDW;
- 5) drogę projektowaną o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających - 5KDW;
- 6) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 6KDW;
- 7) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 7KDW;
- 8) drogę projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 8KDW;
- 9) drogę projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 9KDW;
- 10) drogę projektowaną o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających - 10KDW;
- 11) drogę projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 11KDW;
- 12) drogę projektowaną, o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających - 12KDW;
- 13) drogę projektowaną o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 13KDW;
- 14) drogę projektowaną, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 14KDW;
- 15) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 15KDW;
- 16) drogę projektowaną, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 16KDW;
- 17) drogę projektowaną, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 17KDW;
- 18) drogę projektowaną, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 18KDW;

- 19) drogę projektowaną, o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających - 19KDW;
- 20) drogę projektowaną, o szerokości 10,0m w liniach rozgraniczających - 20KDW;
- 21) drogę projektowaną (częściowo istniejącym śladem) o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających - 21KDW;
- 22) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 22KDW;
- 23) drogę istniejącą, -ul. Poczтовую - w istniejących w liniach rozgraniczających - 23KDW;
- 24) drogę istniejącą, w istniejących w liniach rozgraniczających - 24KDW.

5. Plan wyznacza ciągi pieszo jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KP do 12KP i 14KP o zmiennych szerokościach w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem 13KP, o szerokości 2,0 m - miejscowe poszerzenia na chodnik wzdłuż drogi wojewódzkiej - ul. Pomorskiej.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, 4 i 5 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

7. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; nakazuje się lokalizację zieleni oraz dopuszcza lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

8. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - a) dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zakładów produkcyjno-usługowych - 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
 - c) dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - d) dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku - 2 stanowiska.
9. Plan wyznacza teren pod ścieżkę rowerową oznaczony symbolem 1KPr, o szerokości 2,0 m - wzdłuż drogi wojewódzkiej ul. Pomorskiej.

10. W terenach dróg 1KDZ i 2KDZ, w obrębie strefy ruralistycznej, plan obejmuje ochroną występujące wzdłuż dróg zabytkowe szpalery starodrzewu. Ponadto plan przewiduje pielęgnację i uzupełnianie starodrzewu, a w przypadkach koniecznych wymianę drzew.

Rozdział 6

Przepisy szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 42. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - z wiejskiej sieci wodociągowej wsi Złotaria i fragmentu wsi Grabowiec;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic;
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż. obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami;
- 5) przy budowie sieci wodociągowej należy uwzględnić ustalenia § 10.

§ 43. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych (sanitarnych) poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 2) plan dopuszcza stosowanie bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości poprzez wozy asenizacyjne oraz przydomowych oczyszczalni ścieków; ustalenie to nie dotyczy terenów położonych w granicach chronionego krajobrazu "Dolina Rzeki Drwęcy" i terenów bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi rzek Wisy i Drwęcy;
- 3) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu (obowiązek nie dotyczy nieruchomości wyposażonych w przydomowe oczyszczalnie ścieków);
- 4) obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych (technologicznych), jeśli takie występują, do parametrów jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do sieci miejskiej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) przy budowie sieci kanalizacyjnej należy uwzględnić ustalenia § 10.

§ 44. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych lokalizacji);

- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic głównych poprzez istniejące kanały deszczowe oraz ich rozbudowę w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 45. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez Koncern Energetyczny ENERGA S.A. oddział w Toruniu, z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty;
- 3) budowę nowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic; zalecana budowa sieci kablowych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 5) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) przy budowie linii energetycznych należy uwzględnić ustalenia § 10 (tylko w przypadku linii kablowych).

§ 46. 1. Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej a czasowo z butli;
- 2) budowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy;
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami;
- 5) na terenach zabudowy jednorodzinnej, lokalizację szafek gazowych otwieranych na zewnątrz od strony ulicy, w granicy ogrodzeń. Linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 0,5 m od gazociągu;
- 6) przy budowie gazociągu należy uwzględnić ustalenia § 10.

§ 47. Plan ustala zaopatrzenie w ciepło z lokalnych indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw i technologii ekologicznych (np. gaz, prąd, olej opałowy lekki, źródła odnawialne, itp.).

§ 48. 1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci;
- 2) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci. Nakaz lokalizowania projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

3. Przy budowie linii telekomunikacyjnych należy uwzględnić ustalenia § 10 (tylko w przypadku linii kablowych);

Rozdział 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 49. 1. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na 30%.

2. Dla terenów komunalnych lub nabywanych na cele publiczne a także dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW - wysokość stawki 0%.

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

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.