

UCHWAŁA NR XLI/540/22
RADY GMINY LUBICZ

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz uchwały Nr VII/79/19 Rady Gminy Lubicz z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz przyjętego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni około 260 ha, którego granice określono na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, zwany dalej rysunkiem planu, w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Plan zawiera dwustopniowy układ ustaleń:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące na całym obszarze planu, zawarte w rozdziałach 2-12;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące dla poszczególnych terenów, wydzielonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, zawarte w rozdziale 13.

2. Dla każdego terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi obowiązują jednocześnie ustalenia ogólne i szczegółowe.

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

- 1) **agroturystyce** – należy przez to rozumieć działalność turystyczną realizowaną w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie nachylone są pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków i wiat, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy, elementów drugorzędnych takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3m poza wyznaczoną linię zabudowy;

5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 40% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz budynków rekreacji indywidualnej. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków. Dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych, takich jak:

- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy i pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
- b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy.

Na każdym terenie dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,3m poza wyznaczoną linię zabudowy. W przypadku nieregularnego przebiegu obowiązującej linii zabudowy na działce, budynki należy lokalizować względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy. W przypadku, gdy w granicach działki budowlanej wyznaczona jest więcej niż jedna obowiązująca linia zabudowy, za linię obowiązującą należy uznać linię wyznaczoną od strony głównego wjazdu na działkę, a pozostałe linie należy traktować jako nieprzekraczalne;

6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, którego definicja zawarta jest w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię działki lub terenu, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia zewnętrznego. Powierzchnia zabudowy w ustaleniach planu określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej lub terenu, jeśli wynika to z ustaleń szczegółowych;

8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej. Do usług nieuciążliwych nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami wykonawczymi z zakresu prawa ochrony środowiska, oraz takich, które mogą powodować negatywne oddziaływanie na otoczenie wynikające z przekroczenia standardów środowiskowych określonych przepisami prawa, powodowane między innymi emisją pyłów i gazów, odorów, hałasu, promieniowania, w tym w szczególności stolarnie, zakłady pogrzebowe i inne obiekty służące do przechowywania zwłok, a także wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w szczególności warsztat mechaniki pojazdowej, warsztat wulkanizacyjny, usługi transportowe;

9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć działania realizowane lub zlecane przez podmioty publiczne w celu zaspokojenia potrzeb społeczeństwa;

10) **zapleczu działki** – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki;

11) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe oznaczające numer terenu;
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenu;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) pas zieleni izolacyjnej.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 7. Obszar planu obejmuje łącznie **195** tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **1** do **57** oraz symbolem literowym **MN**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **58** do **71** oraz symbolem literowym **MN/U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **72** do **80** oraz symbolem literowym **MN,U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **81** do **83** oraz symbolem literowym **U**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy usługowej;
- 5) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **84** oraz symbolem literowym **U/ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 6) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **85** oraz symbolem literowym **Up**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zabudowy usług publicznych;
- 7) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **86** do **90** oraz symbolem literowym **RM**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 8) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **91** do **98** oraz symbolem literowym **ZL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. lasy;
- 9) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **99** do **105** oraz symbolem literowym **ZK**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny zieleni krajobrazowej;
- 10) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **106** oraz symbolem literowym **ZP**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej;
- 11) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **107** oraz symbolem literowym **ZP/US**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji;
- 12) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **108** do **113** oraz symbolem literowym **WS**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **114** i **115** oraz symbolem literowym **IT**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny infrastruktury technicznej;
- 14) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi **01** i **02** oraz symbolem literowym **KDZ**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny drogi publicznej klasy zbiorczej;

- 15) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **03** do **09** oraz symbolem literowym **KDL**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 16) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **010** do **036** oraz symbolem literowym **KDD**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 17) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **037** do **074** oraz symbolem literowym **KDW**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. tereny dróg wewnętrznych;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowymi od **075** do **079** oraz symbolem literowym **KDx**, oznaczającym ich przeznaczenie tj. ciągi pieszo-jezdne;
- 19) teren oznaczony na rysunku planu symbolem cyfrowym **080** oraz symbolem literowym **Kx**, oznaczającym jego przeznaczenie tj. ciąg pieszy.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. W granicach obszaru objętego planem ustala się jednolite zasady dotyczące wykończenia elewacji oraz geometrii, pokrycia i kolorystyki dachów w nowych budynkach, z zastrzeżeniem § 11, tj.:

- 1) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru, szarym, grafitowym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, beton. W budynkach usługowych dopuszcza się wykończenie elewacji płytą warstwową lub okładzinami z tworzyw sztucznych;
- 2) w zakresie geometrii, pokrycia i kolorystyki dachu:
 - a) dla głównych połaci dachu: dach symetryczny dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia 30-45 stopni,
 - b) nad garażami dobudowanymi do bryły budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz budynku rekreacji indywidualnej dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) w wolnostojących budynkach inwentarskich, magazynowych, gospodarczych, garażowych; w budynkach usługowych zlokalizowanych na terenach **MN,U** i **85-Up**, dopuszcza się dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia poniżej 30 stopni oraz dachy płaskie,
 - d) dopuszcza się okna połaciowe i lukarny,
 - e) pokrycie i kolorystyka dachu za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha na rąbek stojący, blachodachówka płaska, gont; w odcieniach: grafitu, brązu, szarości lub naturalnej dachówki ceramicznej.

2. W nowych budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej należy zachować jednakową kolorystykę pokrycia dachów.

3. W przypadku przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy budynków dopuszcza się kontynuację geometrii dachu oraz kierunku kalenicy, jak w części istniejącej oraz stosowanie dotychczasowych materiałów i kolorystyki dachu i elewacji.

4. Dopuszcza się garaże wolnostojące oraz dobudowane do bryły lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub rekreacji indywidualnej.

5. Wolnostojące budynki gospodarcze w granicach terenów oznaczonych symbolami **MN** i **MN/U** należy lokalizować na zapleczu działki.

6. W granicach planu zakazuje się lokalizacji blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

7. W granicach jednej działki budowlanej na terenach **MN** dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo budynku rekreacji indywidualnej, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają jego realizację.

8. W granicach jednej działki budowlanej na terenach **MN/U** dopuszcza się budowę nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego.

§ 9. 1. Ustala się parametry zabudowy zgodne z zasadami określonymi w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 13 niniejszej uchwały.

2. Istniejące podziały geodezyjne uznaje się za zgodne z planem.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach szczegółowych, w celu:

- 1) regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowania stanów prawnych;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 10. W granicach objętych planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem **MN** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z przepisami regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN/U**, **MN,U** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 3) teren oznaczony symbolem **ZP/US** pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami wykonawczymi regulującymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oraz zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska oraz przepisami wykonawczymi wskazującymi rodzaje przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 5) użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji;
- 6) uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie działalnością, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, odpowiednich dla przeznaczenia poszczególnych terenów;
- 7) zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 8) realizacja ustaleń planu nie może prowadzić do pogorszenia istniejącego stanu czystości powietrza zarówno na obszarze objętym planem, jak i na terenach sąsiednich;
- 9) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów zgodnych z warunkami geograficznymi i siedliskowymi przy kształtowaniu terenów zieleni i zagospodarowywaniu działek budowlanych;
- 10) w pasie zieleni izolacyjnej, w granicach terenów **89-RM** i **90-RM** obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego oraz oddzielenia funkcjonalnego i optycznego ww. terenów od sąsiedniej zabudowy;
- 11) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych musi odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu prawa o odpadach, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 12) nakaz stosowania technologii niskoemisyjnych lub nieemisyjnych do celów grzewczych w budynkach;
- 13) nakaz zachowania przepustowości i ciągłości istniejących w granicach planu rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem ich przebudowy. Kanalizację rowów melioracyjnych dopuszcza się wyłącznie w miejscach kolizji z projektowanymi drogami, ciągami pieszymi i rowerowymi.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania lub odtworzenia cech historycznej zabudowy takich jak: gabaryty, kształt bryły, geometria i pokrycie dachu, kompozycja elewacji (rozmieszczenie, wielkość, kształt i proporcje otworów okiennych i drzwiowych), detal architektoniczny;
- 2) zakaz ocieplania elewacji oraz tynkowania elewacji ceglanych lub fragmentów ceglanych elewacji;
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków z zachowanymi historycznymi cechami;
- 4) nakaz stosowania opierzeń blacharskich, rynien i rur spustowych z niemalowanej i niepowlekanej blachy.

§ 12. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w obrębie stref ochrony archeologicznej, w granicach których prace ziemne związane z procesem budowlanym, naruszające strukturę gruntu wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu obowiązujących przepisów, z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

2. Przestrzeń ogólnodostępną stanowią drogi publiczne.

3. Dopuszcza się urządzenie przestrzeni ogólnodostępnych na pozostałych terenach.

4. Dla przestrzeni ogólnodostępnych obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zagospodarowania minimum 60% powierzchni, jako powierzchni biologicznie czynnej z uwzględnieniem nasadzeń zieleni wysokiej. Nie dotyczy dróg;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych;
- 3) nakaz zapewnienia odpowiedniego oświetlenia przestrzeni;
- 4) stosowanie takich materiałów, jak kamień naturalny, drewno lub materiał drewnopodobny, szkło, stal, beton, cegła licowa.

5. W granicach przestrzeni ogólnodostępnych poza terenami dróg publicznych dopuszcza się urządzenia rekreacyjne i sportowe oraz place zabaw dla dzieci.

6. W obrębie przestrzeni ogólnodostępnych, nakazuje się stosowanie jednolitego, zharmonizowanego w formie, materiale i kolorze wyposażenia powtarzalnego, takiego jak np. latarnie, ławki, donice, kwietniki, kosze na śmieci, barierki, słupki, stojaki na rowery, itp.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określono w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 13 niniejszej uchwały.

2. Ustalone w rozdziale 13 wskaźniki zagospodarowania terenu nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych wyłącznie dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojść do działek budowlanych.

3. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę w granicach wyznaczonych przez obrys ich ścian zewnętrznych, z możliwością zachowania dotychczasowych wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

4. Dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, zlokalizowanych niezgodnie z obowiązującą linią zabudowy, z możliwością zachowania dotychczasowej linii zabudowy.

5. Dla budynków istniejących na dzień uchwalenia planu oraz budynków, zrealizowanych na podstawie pozwoleń na budowę, uzyskanych przed wejściem w życie planu, posiadających inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, zezwala się na ich przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowej geometrii dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z możliwością zachowania geometrii dachu, jak w części istniejącej, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 15. W granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest pomnik przyrody – dąb szypułkowy (*Quercus robur*), oznaczony na rysunku planu, objęty ochroną na podstawie rozporządzenia Nr 33/98 Wojewody Toruńskiego z dnia 9 listopada 1998 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody tworów przyrody położonych na terenie województwa toruńskiego oraz wykreślenia z Wojewódzkiego Rejestru Tworów Przyrody nieistniejących pomników.

§ 16. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 17. 1. Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze.

2. Zgodnie z rysunkiem planu, w granicach objętych planem przebiega strefa o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych, na obszarze której obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych. W granicach strefy dopuszcza się wyłącznie przebudowę, odbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem niezwiększania ich powierzchni zabudowy.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy terenów **9-MN, 10-MN, 14-MN, 18-MN, 19-MN, 66-MN/U, 72-MN,U, 80-MN,U, 81-U, 84-U/ZP, 85-Up, 88-RM.**

§ 18. Część obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowana jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązuje zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla ww. obszaru.

§ 19. Obszar objęty planem, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) oraz wysokie (10%), dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 20. 1. W zakresie warunków scalania i podziału działek ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię dla nowo wydzielonych działek: 1200m², za wyjątkiem terenów **15-MN, 39-MN, 48-MN, 49-MN, 50-MN, 53-MN, 54-MN, 55-MN, 56-MN**, gdzie dopuszcza się 1000m² oraz **U**, gdzie ustala się minimalną powierzchnię 1500m²;
- 2) minimalną szerokość frontu dla nowo wydzielanych działek:
 - a) na terenach **MN, MN/U, MN,U**: 20m,
 - b) dopuszcza się mniejszą szerokość frontu pod warunkiem, że przeciwległa granica do frontu działki będzie miała długość nie mniejszą niż ustalona w lit. a;
 - c) na pozostałych terenach: dowolna,

3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego: przynajmniej jedna z bocznych granic działki musi być zlokalizowana pod kątem 90 stopni w stosunku do pasa drogowego, z dopuszczalną tolerancją do 15 stopni.

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą działek wydzielanych dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojść i dojazdów.

Rozdział 10.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 21. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych oraz tereny o spadku powyżej 15%. Obowiązuje zakaz prowadzenia działań, które mogłyby doprowadzić do uaktywnienia ruchów masowych w obrębie tych terenów lub ich otoczeniu.

§ 22. W granicach planu, zgodnie z rysunkiem planu, istnieją obszary o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, na których zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. W granicach ww. terenów obowiązuje:

- 1) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 2) zakaz podpiwniczania budynków, chyba że indywidualne, szczegółowe badania geotechniczne podłoża gruntowego wykażą taką możliwość.

§ 23. 1. W granicach obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu, przebiegają dystrybucyjne, napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN 15 kV wraz z pasami ochrony funkcyjnej, w granicach których należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przebiegu tej linii, zgodnie z przepisami odrębnymi m.in. z zakresu dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, przepisami regulującymi poziom dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych w środowisku pracy oraz ogólnymi przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa i higieny pracy.

2. W przypadku skablowania przedmiotowych linii, ograniczenia wynikające z ust. 1 tracą moc.

Rozdział 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 24. 1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu, o ile z ustaleń szczegółowych nie wynika inaczej.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z istniejącym, zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewnia istniejąca droga publiczna klasy zbiorczej - droga wojewódzka nr 657 – ul. Nad Drwęcą.

3. W granicach planu dopuszcza się lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych.

4. W granicach planu dopuszcza się wydzielenie dojść i dojazdów do działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego.

5. Realizacja inwestycji niedrogowej, wywołującej wzrost natężenia ruchu pojazdów na drogach publicznych i pogarszającej warunki ruchu, uwarunkowana jest wyprzedzającą lub równoległą budową lub przebudową układu drogowego w zakresie niezbędnym dla jego prawidłowego funkcjonowania i zniwelowania skutków realizacji tej inwestycji niedrogowej. Zakres niezbędnych inwestycji drogowych, wynikających z realizacji zabudowy w obszarze objętym planem i z nią związanych, zostanie określony w momencie przygotowania realizacji tej zabudowy, na podstawie analiz prognozowanych warunków ruchu, z uwzględnieniem etapowania i tempa realizacji innych inwestycji w ciążącym komunikacyjnie obszarze i ich wpływu na warunki ruchu pojazdów.

6. W zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się:

1) minimalną liczbę miejsc postojowych w zależności od rodzaju zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych: 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie,

b) dla lokali usługowych za wyjątkiem terenu **85-Up**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

- c) dla terenu oznaczonego symbolem **85-Up**: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku i nie mniej niż 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem **107-ZP/US**: 1 miejsce postojowe/każde rozpoczęte 150m² powierzchni obiektów;
- 2) dla każdego obiektu wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z pkt 1;
 - 3) miejsca postojowe należy realizować w granicach działki budowlanej. Dla terenów oznaczonych symbolami **107-ZP/US** i **85-Up** dopuszcza realizowanie miejsc postojowych w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
 - 4) zapewnienie minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w odniesieniu do ogólnej liczby miejsc postojowych ustalonych zgodnie z pkt. 1:
 - a) 1 miejsce, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi 4 – 20,
 - b) 2 miejsca, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi od 21 do 100,
 - c) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich liczba wynikająca z pkt 1 jest większa niż 100;
 - 5) wymagany wskaźnik miejsc postojowych obowiązuje także dla przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, a także zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów w obszarze planu, która ze względu na swój charakter lub rozmiar może powodować zwiększenie potrzeb parkingowych;
 - 6) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w granicach terenów **ZL**, **ZK** i **ZP**.

Rozdział 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody do czasu rozbudowy sieci wodociągowej. Po rozbudowie sieci wodociągowej ustala się obowiązek przyłączenia do sieci,
 - c) wodę dla celów p.poż. w ilości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, należy zapewnić z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, uzbrojonej w hydranty lub z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie energetyczne terenów objętych planem z istniejących i projektowanych w granicach planu linii elektroenergetycznych,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych niskich i średnich napięć wyłącznie jako sieci kablowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną: z systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń sprawnych technicznie;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zaopatrzenie całego obszaru planu z istniejącej i projektowanej sieci gazociągowej,
 - b) należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazowej na podstawie przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - a) nakaz odprowadzenia ścieków sanitarnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - b) dopuszcza się indywidualne, szczelne, bezodpływowe zbiorniki na ścieki do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;

6) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do szczelnych zbiorników, zbiorników retencyjnych oraz studni chłonnych;
- b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki;
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych w celu późniejszego wykorzystania do nawodnienia trawników, zieleńców, do prac porządkowych lub celów ppoż.;
- d) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz przed zaleganiem wód opadowych;
- e) należy stosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne gwarantujące zabezpieczenie przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej;

7) w zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- a) uzbrojenie w zakresie usług telekomunikacyjnych w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną,
- b) przy opracowaniu projektów budowlanych uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną, od której należy zachować odległość zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych wyłącznie jako sieci podziemnych;

8) W zakresie gospodarowania odpadami stałymi: zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 26. 1. Dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg.

3. W przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej zabudowy oraz w sposób nieograniczający podstawowego przeznaczenia terenu.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 27. Dla terenów **1-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), **2-MN** (o powierzchni ok. 0,20ha), **3-MN** (o powierzchni ok. 0,50ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej na terenach **1-MN** i **2-MN** należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,

b) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej na terenie **3-MN** należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi **038-KDW**,

c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenów występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

7. W granicach terenów **1-MN** i **3-MN** występują spadki terenu powyżej 15%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. Tereny **1-MN**, **3-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 28. Dla terenów **4-MN** (o powierzchni ok. 4,10ha), **5-MN** (o powierzchni ok. 1,59ha), **6-MN** (o powierzchni ok. 3,57ha), **7-MN** (o powierzchni ok. 1,16ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,

- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej na terenach **5-MN**, **6-MN**, **7-MN** należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równoległą względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- b) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej na terenie **4-MN** należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi **010-KDD**,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny **4-MN**, **5-MN** zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. W granicach terenów **4-MN** i **5-MN** występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. W granicach terenów **5-MN**, **7-MN** występują spadki terenu powyżej 15%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

9. Tereny **4-MN**, **5-MN**, **6-MN** znajdują się częściowo w obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

10. Tereny **5-MN**, **6-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 29. Dla terenu **8-MN** (o powierzchni ok. 2,52ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 30. Dla terenów **9-MN** (o powierzchni ok. 0,96ha), **10-MN** (o powierzchni ok. 0,59ha), **11-MN** (o powierzchni ok. 1,32ha), **12-MN** (o powierzchni ok. 2,09ha), **13-MN** (o powierzchni ok. 0,95ha), **14-MN** (o powierzchni ok. 2,64ha), **16-MN** (o powierzchni ok. 4,36ha), **17-MN** (o powierzchni ok. 0,16ha), **18-MN** (o powierzchni ok. 2,33ha), **19-MN** (o powierzchni ok. 0,75ha), **20-MN** (o powierzchni ok. 0,55ha), **21-MN** (o powierzchni ok. 2,47ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m². Na terenie **17-MN**, dla istniejącego budynku, zlokalizowanego w strefie w odległości 100m od linii brzegowej rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych dopuszcza się wyłącznie przebudowę, odbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem niezwiększania jego powierzchni zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m², za wyjątkiem terenu **17-MN**, dla którego ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) w granicach terenu **18-MN**, na działkach zlokalizowanych bezpośrednio przy drogach publicznych, budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na tą działkę. Na pozostałych działkach budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do osi drogi wewnętrznej, z której odbywa się wjazd na daną działkę,
- b) na pozostałych terenach budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadłe względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej kalenicą równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- d) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenów **12-MN**, **16-MN**, **20-MN** zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Tereny **16-MN**, **18-MN** zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. W granicach terenu **16-MN** zlokalizowany jest pomnik przyrody, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §15.

9. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

10. Tereny **12-MN**, **17-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są w granicach strefy 100m od linii brzegowej rzeki Drwęcy, dla której obowiązują ustalenia §17.

11. Tereny **12-MN**, **13-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

12. W granicach terenów **9-MN**, **11-MN**, **12-MN**, **13-MN**, **14-MN**, **16-MN**, **17-MN**, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

13. W granicach terenów **9-MN**, **12-MN**, **13-MN**, **16-MN**, występują spadki terenu powyżej 15%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

14. Tereny **10-MN**, **11-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych zlokalizowane jest na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

15. Teren **18-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 31. Dla terenu **15-MN** (o powierzchni ok. 0,34ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: w liniach rozgraniczających terenu;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 65%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do osi drogi **027-KDD**,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

7. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 32. Dla terenów **22-MN** (o powierzchni ok. 3,65ha), **23-MN** (o powierzchni ok. 2,72ha), **24-MN** (o powierzchni ok. 2,22ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadłe względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy lub względem osi drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny **22-MN**, **24-MN** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych zlokalizowane jest na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Teren **23-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 33. Dla terenów **25-MN** (o powierzchni ok. 1,07ha), **26-MN** (o powierzchni ok. 2,05ha), **27-MN** (o powierzchni ok. 4,68ha), **28-MN** (o powierzchni ok. 1,25ha) oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadle względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy. Na terenach **26-MN** i **27-MN** dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic działki,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Tereny **25-MN**, **26-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 34. Dla terenów **29-MN** (o powierzchni ok. 3,79ha), **30-MN** (o powierzchni ok. 2,24ha), **31-MN** (o powierzchni ok. 1,96ha), **32-MN** (o powierzchni ok. 0,75ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i budynków garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadle względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren **31-MN** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny **30-MN**, **31-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, na których zwierciadło wód gruntowych zlokalizowane jest na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 35. Dla terenów **33-MN** (o powierzchni ok. 0,39ha), **34-MN** (o powierzchni ok. 1,85ha), **35-MN** (o powierzchni ok. 7,30ha), **36-MN** (o powierzchni ok. 1,29ha), **37-MN** (o powierzchni ok. 1,07ha), **38-MN** (o powierzchni ok. 2,04ha), **39-MN** (o powierzchni ok. 1,36ha), **40-MN** (o powierzchni ok. 1,48ha), **41-MN** (o powierzchni ok. 1,30ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m², za wyjątkiem terenu **39-MN**, gdzie dopuszcza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki 1100m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadłe względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej kalenicą równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny **34-MN**, **35-MN**, **36-MN**, **37-MN**, **38-MN**, **39-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Teren **33-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 36. Dla terenów **42-MN** (o powierzchni ok. 1,57ha), **43-MN** (o powierzchni ok. 5,99ha), **44-MN** (o powierzchni ok. 4,60ha), **45-MN** (o powierzchni ok. 0,87ha), **46-MN** (o powierzchni ok. 2,88ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równoległą lub prostopadłą względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenu **43-MN** zlokalizowane są obiekty ujęte w ewidencji zabytków, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

7. Tereny **43-MN**, **44-MN** zlokalizowane są częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Tereny **42-MN**, **44-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

9. Tereny **45-MN**, **46-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 37. Dla terenów **47-MN** (o powierzchni ok. 2,15ha), **48-MN** (o powierzchni ok. 2,07ha), **49-MN** (o powierzchni ok. 3,58ha), **51-MN** (o powierzchni ok. 1,02ha), **52-MN** (o powierzchni ok. 1,06ha), **57-MN** (o powierzchni ok. 0,46ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) na terenach **48-MN**, **49-MN**: 1100m²,
 - b) na terenach **47-MN**, **51-MN**, **52-MN**: 1200m²,
 - c) na terenie **57-MN**: w liniach rozgraniczających;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) na terenie **47-MN** budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej w granicach tego terenu,
- b) na terenie **52-MN** budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do osi drogi wewnętrznej na terenie **065-KDW**. Dopuszcza się lokalizację budynków kalenicą prostopadłe lub równolegle do linii zabudowy, wyznaczonej od strony głównego wjazdu na działkę,
- c) na pozostałych terenach budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną. W przypadku nieregularnego przebiegu linii zabudowy na działce, budynek należy lokalizować równolegle lub prostopadłe względem najdłuższego prostego odcinka tej linii zabudowy,
- d) na terenach **48-MN**, **49-MN**, dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej kalenicą równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- e) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w całości na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Tereny **47-MN**, **48-MN**, **51-MN**, **52-MN**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 38. Dla terenów **50-MN** (o powierzchni ok. 0,78ha), **53-MN** (o powierzchni ok. 0,71ha), **54-MN** (o powierzchni ok. 0,47ha), **55-MN** (o powierzchni ok. 0,61ha), **56-MN** (o powierzchni ok. 0,47ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie nieuciążliwych usług w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu prawa budowlanego. Dopuszcza się budowę budynków rekreacji indywidualnej o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 80m².

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000m²,
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki rekreacji indywidualnej należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
- b) na terenach **53-MN**, **54-MN** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej kalenicą prostopadłą lub równoległą do osi drogi **063-KDW**, wyznaczonej nad odcinku graniczącym z terenem **53-MN**,
- c) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków rekreacji indywidualnej kalenicą równoległą lub prostopadłą do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- d) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do kalenicy budynku mieszkalnego albo rekreacji indywidualnej, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w całości na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Tereny **50-MN, 54-MN, 55-MN** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 39. Dla terenu **58-MN/U** (o powierzchni ok. 0,17ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
- b) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 40. Dla terenu **59-MN/U** (o powierzchni ok. 0,19ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 1,2, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,8;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 800m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych kalenicą równolegle lub prostopadłe do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do kalenicy budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 41. Dla terenów **60-MN/U** (o powierzchni ok. 0,96ha), **61-MN/U** (o powierzchni ok. 1,15ha), **62-MN/U** (o powierzchni ok. 1,60ha), **63-MN/U** (o powierzchni ok. 0,46ha), **64-MN/U** (o powierzchni ok. 0,29ha), **65-MN/U** (o powierzchni ok. 1,34ha), **66-MN/U** (o powierzchni ok. 0,43ha), **67-MN/U** (o powierzchni ok. 2,07ha), **68-MN/U** (o powierzchni ok. 5,47ha), **69-MN/U** (o powierzchni ok. 1,90ha), **70-MN/U** (o powierzchni ok. 1,24ha), **71-MN/U** (o powierzchni ok. 2,72ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (usługi nieuciążliwe).

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 11:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 25%;

- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,5;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego albo mieszkalno-usługowego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenu **68-MN/U** zlokalizowany jest obiekt ujęty w ewidencji zabytków, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §11.

7. Teren **68-MN/U** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

8. Tereny **64-MN/U**, **66-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

9. W granicach terenu **69-MN/U**, występują spadki terenu powyżej 15%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

10. Tereny **62-MN/U**, **63-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

11. Tereny **63-MN/U**, **68-MN/U**, **69-MN/U**, **71-MN/U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 42. Dla terenów **72-MN,U** (o powierzchni 0,28ha), **73-MN,U** (o powierzchni ok. 1,60ha), **74-MN,U** (o powierzchni ok. 0,76ha), **75-MN,U** (o powierzchni ok. 0,88ha), **76-MN,U** (o powierzchni ok. 0,28ha), **77-MN,U** (o powierzchni ok. 0,35ha), **78-MN,U** (o powierzchni ok. 2,40ha), **80-MN,U** (o powierzchni ok. 1,01ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się wystąpienie samodzielnie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%;
 - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 40%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych,
 - b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 1,2, w tym 0,8 dla kondygnacji nadziemnych,
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

- a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, budynków usługowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,
- c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo usługowego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren **73-MN,U** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny **72-MN,U** i **80-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

8. W granicach terenu **72-MN,U** występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

9. Teren **78-MN,U** zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

10. Tereny **73-MN,U**, **74-MN,U**, **75-MN,U**, **77-MN,U**, **80-MN,U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 43. Dla terenu **79-MN,U** (o powierzchni ok. 1,42ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (usługi nieuciążliwe). Dopuszcza się wystąpienie samodzielnie jednej z ww. funkcji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) forma zabudowy: wolnostojąca;

2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej:

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 25%,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 30%;

4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

a) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową: 0,75, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych,

b) przeznaczonej wyłącznie pod zabudowę usługową: 0,9, w tym 0,6 dla kondygnacji nadziemnych,

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;

8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;

10) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 10m,

b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;

11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce:

a) budynki mieszkalne, budynki mieszkalno-usługowe, budynki usługowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wyznaczonej od strony głównego wjazdu na daną działkę budowlaną,

b) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych, budynków usługowych główną kalenicą równolegle lub prostopadle do jednej z bocznych granic danej działki budowlanej,

c) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować główną kalenicą równolegle lub prostopadle do kalenicy budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego, istniejącego na tej samej działce budowlanej. Nie dotyczy budynków gospodarczych i garażowych z dachem płaskim.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w całości na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 44. Dla terenów **81-U** (o powierzchni ok. 2,17ha), **82-U** (o powierzchni ok. 1,50ha), **83-U** (o powierzchni ok. 0,68ha), oznaczonych na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy usługowej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkanie dla właścicieli lokali usługowych, jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1500m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych, budynków mieszkalno-usługowych: 10m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 6m;
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Tereny zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

7. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

8. Teren **81-U**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 45. Dla terenu **84-U/ZP** (o powierzchni ok. 1,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej i zieleni urządzonej. Dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne lub mieszkanie dla właścicieli lokali usługowych, jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) forma zabudowy: wolnostojąca;
- 2) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 20%;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,6, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,4;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1200m²;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 8) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
- 9) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, z zastrzeżeniem § 22;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 10m,
- 11) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: główną kalenicą równolegle lub prostopadłe do osi drogi na terenie **027-KDD**.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 46. Dla terenu **85-Up** (o powierzchni ok. 2,38ha), oznaczonego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy usług publicznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych 0,6;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000m²;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 40%;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 8) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 10) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: kalenicą lub ścianą frontową budynku prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej z terenem **16-MN**.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwący”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 47. Dla terenów **86-RM** (o pow. ok. 0,77ha), **89-RM** (o pow. ok. 0,95ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 15%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: 0,3;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 2,

b) dla budynków garażowych: 1;

7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;

8) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 10m,

b) dla budynków garażowych: 6m;

9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenu **89-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 10.

7. Teren **86-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwący”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

8. W granicach terenu **86-RM**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych oraz spadki terenu powyżej 15%, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 48. Dla terenu **87-RM** (o pow. ok. 0,31ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich. Dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla terenu): 0,75, w tym 0,5 dla kondygnacji nadziemnych;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 50%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 10m;
- 9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8.

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu poprzez teren **72-MN,U**.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. W granicach terenu występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 21.

7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwący”, dla którego obowiązują ustalenia § 17.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 49. Dla terenu **88-RM** (o pow. ok. 0,61ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się agroturystykę.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 2;
 - b) dla budynków garażowych: 1;
- 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 10m;
 - b) dla budynków garażowych: 6m;
- 9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.
6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.
8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 50. Dla terenu **90-RM** (o pow. ok. 0,39ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Dopuszcza się lokalizację usług zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się agroturystykę. Dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w strefie w odległości 100m od linii brzegowej rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych, dopuszcza się wyłącznie przebudowę, odbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania, pod warunkiem niezwiększania jej powierzchni zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu. Poza nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną w odległości 100m od linii brzegowej zbiorników wodnych, zakazuje się lokalizacji wszelkich nowych obiektów budowlanych, w tym ich części podziemnych oraz elementów drugorzędnych.
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla terenu): 25%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 2,
 - b) dla budynków garażowych: 1;
- 7) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, w tym przeznaczonych pod usługi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przeznaczonych pod agroturystykę oraz gospodarczych i inwentarskich: 10m,
 - b) dla budynków garażowych: 6m;
- 9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.
4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.
5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.
6. W granicach terenu, zgodnie z rysunkiem planu, ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 10.
7. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

8. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy w odległości 100m od linii brzegowej rzeki Drwęcy, dla której obowiązują ustalenia §17.

9. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

10. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowany jest częściowo w granicach obszaru zagrożenia powodziowego, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dla którego obowiązują ustalenia §19.

11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 51. Dla terenów **91-ZL** (o pow. ok. 0,47ha), **92-ZL** (o pow. ok. 0,84ha), **93-ZL** (o pow. ok. 3,02ha), **94-ZL** (o pow. ok. 0,33ha), **95-ZL** (o pow. ok. 0,59ha), **96-ZL** (o pow. ok. 4,84ha), **97-ZL** (o pow. ok. 3,58ha), **98-ZL** (o pow. ok. 5,72ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: las. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. W przypadku wykonywania prac ziemnych należy zapewnić ochronę systemów korzeniowych drzew.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczą.

4. Teren **93-ZL** zlokalizowany jest częściowo w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny **92-ZL**, **93-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

6. Tereny **92-ZL**, **93-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

7. W granicach terenu **92-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. Teren **96-ZL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

9. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 52. Dla terenów **99-ZK** (o pow. ok. 8,18ha), **100-ZK** (o pow. ok. 2,49ha), **101-ZK** (o pow. ok. 1,92ha), **102-ZK** (o pow. ok. 44,45ha), **103-ZK** (o pow. ok. 0,06ha), **104-ZK** (o pow. ok. 1,50ha), **105-ZK** (o pow. ok. 0,05ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny zieleni krajobrazowej. Obowiązuje zakaz zabudowy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczą.

3. Tereny **99-ZK**, **102-ZK**, **104-ZK** zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Tereny **99-ZK**, **102-ZK**, **103-ZK** zlokalizowane są częściowo w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

5. Tereny **99-ZK**, **102-ZK**, **103-ZK**, **104-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

6. Tereny **99-ZK**, **102-ZK**, **103-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

7. Tereny **99-ZK**, **102-ZK**, **103-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, zlokalizowane są częściowo w granicach obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%) oraz wysokie (10%), dla których obowiązują ustalenia zawarte w §19.

8. W granicach terenów **99-ZK**, **100-ZK**, **101-ZK**, **102-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

9. Tereny **100-ZK, 101-ZK**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

10. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 53. Dla terenu **106-ZP** (o pow. ok. 0,43ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach pasa ograniczeń od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 23.

4. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 54. Dla terenu **107-ZP/US** (o pow. ok. 1,50ha), oznaczonego na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 10%;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy (dla działki budowlanej): 0,1;

4) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000m²;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej (dla działki budowlanej): 60%;

6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;

7) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;

8) maksymalna wysokość zabudowy: 6m;

9) wykończenie elewacji oraz geometria i pokrycie dachu: zgodnie z § 8;

3. Zasady lokalizacji budynków na działce: nie ustala się.

4. Zasady budowy systemów komunikacji oraz minimalna liczba miejsc postojowych: zgodnie z § 24.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

6. Teren, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo na obszarze o trudnych warunkach gruntowo-wodnych, w granicach którego zwierciadło wód gruntowych występuje na głębokości mniejszej niż 2m. Obowiązują ustalenia § 22.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 55. Dla terenów **108-WS** (o powierzchni ok. 0,003 ha), **109-WS** (o powierzchni ok. 0,06 ha), **110-WS** (o powierzchni ok. 0,04 ha), **111-WS** (o powierzchni ok. 0,15 ha), **112-WS** (o powierzchni ok. 0,05 ha), **113-WS** (o powierzchni ok. 0,33 ha), oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: nie dotyczy.

3. Tereny **108-WS, 109-WS, 110-WS** oraz część terenów **111-WS, 112-WS**, zlokalizowane są w granicach Rezerwatu Przyrody „Rzeka Drwęca”, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 16.

4. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia § 17.

5. Tereny, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 56. Dla terenów **114-IT** (o powierzchni ok. 0,01 ha), **115-IT** (o powierzchni ok. 0,01 ha) oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny infrastruktury technicznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń o parametrach wynikających z ich specyfikacji technicznej.

3. Zasady budowy systemów komunikacji: zgodnie z § 24.

4. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 25.

5. Teren **115-IT**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

6. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 57. Dla terenów **01-KDZ**, **02-KDZ**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren **01-KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 58. Dla terenów **03-KDL**, **04-KDL**, **05-KDL**, **06-KDL**, **07-KDL**, **08-KDL**, **09-KDL**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Teren **04-KDL** zlokalizowany jest częściowo w granicach strefy ochrony archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Tereny **03-KDL**, **04-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

6. Teren **04-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

7. W granicach terenów **03-KDL**, **04-KDL**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 59. Dla terenów **010-KDD**, **011-KDD**, **012-KDD**, **013-KDD**, **014-KDD**, **015-KDD**, **016-KDD**, **017-KDD**, **018-KDD**, **019-KDD**, **020-KDD**, **021-KDD**, **022-KDD**, **023-KDD**, **024-KDD**, **025-KDD**, **026-KDD**, **027-KDD**, **028-KDD**, **029-KDD**, **030-KDD**, **031-KDD**, **032-KDD**, **033-KDD**, **034-KDD**, **035-KDD**, **036-KDD**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Tereny **010-KDD, 028-KDD, 031-KDD, 032-KDD, 033-KDD, 036-KDD** zlokalizowane są częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

5. Tereny **013-KDD, 026-KDD, 027-KDD, 033-KDD, 034-KDD, 035-KDD, 036-KDD** zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

6. Teren **033-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

7. W granicach terenu **027-KDD**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 60. Dla terenów **037-KDW, 038-KDW, 039-KDW, 040-KDW, 041-KDW, 042-KDW, 043-KDW, 044-KDW, 045-KDW, 046-KDW, 047-KDW, 048-KDW, 049-KDW, 050-KDW, 051-KDW, 052-KDW, 053-KDW, 054-KDW, 055-KDW, 056-KDW, 057-KDW, 058-KDW, 059-KDW, 060-KDW, 061-KDW, 062-KDW, 063-KDW, 064-KDW, 065-KDW, 066-KDW, 067-KDW, 068-KDW, 069-KDW, 070-KDW, 071-KDW, 072-KDW, 073-KDW, 074-KDW**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Teren **074-KDW** zlokalizowany jest częściowo w granicach stref ochrony archeologicznej, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

4. Tereny **043-KDW, 050-KDW, 051-KDW, 052-KDW, 073-KDW, 074-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

5. Tereny **050-KDW, 051-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

6. W granicach terenów **037-KDW, 038-KDW, 050-KDW, 051-KDW, 052-KDW**, zgodnie z rysunkiem planu, występują obszary potencjalnego osuwania się mas ziemnych, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §21.

7. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 61. Dla terenów **075-KDx, 076-KDx, 077-KDx, 078-KDx, 079-KDx**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi pieszo- jezdne.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Tereny **078-KDx, 079-KDx**, zgodnie z rysunkiem planu, znajdują się częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują ustalenia §17.

4. Teren **078-KDx**, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się częściowo w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Doliny Drwęcy” PLH280001, dla którego obowiązują ustalenia §18.

5. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

§ 62. Dla terenów **080-Kx**, oznaczonych na rysunku planu, obowiązują następujące ustalenia:

1. Przeznaczenie terenu: ciągi piesze.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających terenu: zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 0%.

Rozdział 14. **Ustalenia końcowe**

§ 63. 1. Traci moc *Uchwała Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.*

2. Traci moc *Uchwała Nr XXII/260/2016 Rady Gminy Lubicz, z dnia 7 czerwca 2016r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.*

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi Nowa Wieś
I wyłożenie do publicznego wglądu
II wyłożenie do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, Rada Gminy Lubicz postanawia rozstrzygnąć uwagi w niżej opisany sposób.

I wyłożenie do publicznego wglądu

W ramach pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 17 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 9 lipca 2021 r., wniesione zostały uwagi, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił odrzucić lub częściowo odrzucić następujące uwagi:

1. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca powiązania komunikacyjnego planu

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

2. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

3. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca terenów o przeznaczeniu 74-MN, U, 25-MN, 30-MN, 8MN oraz 24-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

4. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

5. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.) dotycząca braku informacji o osobach wykonujących projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i ich uprawnieniach

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

6. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

7. Uwaga z dnia 09 czerwca 2021r. (data wpływu: 10 czerwca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

8. Uwaga z dnia 16 czerwca 2021r. (data wpływu: 17 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 138/7, 138/8, 138/13 – teren 23-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

9. Uwaga z dnia 16 czerwca 2021r. (data wpływu: 17 czerwca 2021r.), dotycząca dz. nr 138/7, 138/8, 138/13 - teren 23-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty przebiegu linii elektroenergetycznej.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie korekty przebiegu linii elektroenergetycznej.

10. Uwaga z dnia 21 czerwca 2021r., dotycząca dz. nr 67/8, 67/9, 67/10, 67/11, 67/13, 67/14, 67/15, 67/16, 67/17, 67/18, 67/19, 67/20, 67/21, 67/22 - tereny 69-MN/U i 71-MN/U

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

11. Uwaga z dnia 10 czerwca 2021r. (data wpływu: 07 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

12. Uwaga z dnia 06 lipca 2021r. (data wpływu: 07 lipca 2021r.), dotycząca całego obszaru planu

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

13. Uwaga z dnia 07 lipca 2021r. (data wpływu: 07 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

14. Uwaga z dnia 06 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 184/32 oraz 185/4 – tereny 8-MN i 041-KDW

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

15. Uwaga z dnia 06 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 184/32 oraz 185/4 – tereny 61-MN/U i 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

16. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

17. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

18. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

19. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

20. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

21. Uwaga z dnia 07 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 60/1 oraz 59 – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

22. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

23. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

24. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 08 lipca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

25. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

26. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

27. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca dz. nr 57/11 oraz 57/12 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem agroturystyki.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona. Rada stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

28. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca dz. nr 57/11 oraz 57/12 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy.

29. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

30. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

31. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

32. Uwaga z dnia 09 lipca 2021r., dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

33. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 136/11 i 136/12 – teren 016-KDD, 017-KDD oraz 29-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

34. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca działki nr 136/7 – teren 29-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

35. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

36. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

37. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

38. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

39. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

40. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

41. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

42. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca terenów 9-MN, 10-MN, 11-MN, 12-MN, 13-MN, 14-MN, 16-MN, 17-MN, 18-MN, 19-MN, 20-MN, 21-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

43. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca całego obszaru objętego planem

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

44. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

45. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

46. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

47. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 57/12 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową z dopuszczeniem agroturystyki.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona. Rada stwierdziła konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu.

48. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 57/12 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga częściowo uwzględniona w zakresie zmniejszenia odległości linii zabudowy.

49. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca dz. nr 57/15 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

50. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca terenu 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

51. Uwaga z dnia 08 lipca 2021r. (data wpływu: 09 lipca 2021r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

II wyłożenie do publicznego wglądu

W związku ze stwierdzeniem przez Radę Gminy konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, należało ponowić procedurę w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. W ramach drugiego wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miało miejsce w terminie od 06 grudnia 2021 r. do 05 stycznia 2022 r., na piśmie, w ustalonym terminie tj. do dnia 21 stycznia 2022 r., wniesione zostały uwagi, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił odrzucić następujące uwagi:

52. Uwaga z dnia 22 grudnia 2021r., dotycząca dz. nr 105 i 107 – teren 49-MN, 57-MN i 96-ZL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

53. Uwaga z dnia 11 stycznia 2022r., dotycząca dz. nr 105 i 107 – teren 49-MN, 57-MN i 96-ZL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

54. Uwaga z dnia 18 stycznia 2022r. (data wpływu: 20 stycznia 2022r.), dotycząca dz. nr 185/4 oraz 184/32 – tereny 61-MN/U, 8-MN, 04-KDL i 041-KDW

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

55. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca dz. nr 60/1 oraz 59 – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

56. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca dz. nr 57/15 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

57. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca dz. nr 57/15 – teren 9-MN

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

58. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

59. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca układu komunikacyjnego – teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

60. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

61. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca całego obszaru planu

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

62. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca układu komunikacyjnego - teren 04-KDL

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

63. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca całego obszaru planu

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

64. Uwaga z dnia 20 stycznia 2022r. (data wpływu: 21 stycznia 2022r.), dotycząca całego obszaru planu

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania

SPOSOBY REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

· *Uchwały Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś,*

· *Uchwały nr XXII/260/2016 Rady Gminy Lubicz, z dnia 7 czerwca 2016r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.*

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów miejscowych przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN), pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol MN/U), zabudowę zagrodową (symbol MR), tereny zabudowy usługowej (symbole US, UC, U, UK, UO, UZ), zieleń urządzoną (symbol ZP), zieleń leśną i zadrzewienia (symbol ZL), ogrodnictwo, sadownictwo (symbol RO), rolniczą przestrzeń produkcyjną (symbol RP), działalność produkcyjną – gospodarczą (symbol P), tereny urządzeń elektroenergetycznych (symbol EE), a także pod tereny dróg (symbole KZ, KL, KD), parkingi (symbol KS), ciągi piesze (symbol KX), wody otwarte/rowy melioracyjne (symbol W) i tereny projektowanych przepompowni ścieków (symbol PS).

1. W granicach planu przewiduje się budowę oraz rozbudowę dróg publicznych oraz rozbudowę infrastruktury technicznej. Zagospodarowanie terenu objętego planem powinno być realizowane w sposób umożliwiający spójne przygotowanie poszczególnych terenów w zakresie obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej. Oznacza to:

· *dzielenie obszarów rozwojowych na fragmenty pozwalające na skoordynowany rozwój zabudowy i wykonanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,*

· *wyznaczanie terenów do zainwestowania winno być oparte o ocenę dostępności do infrastruktury i obsługi komunikacyjnej, zaczynając od terenów już uzbrojonych, następnie przeznaczając do zainwestowania tereny w bezpośrednim sąsiedztwie uzbrojonych obszarów istniejącej zabudowy, w dalszej kolejności tereny w sąsiedztwie dróg i terenów już zabudowanych, do których doprowadzenie infrastruktury jest możliwe w przewidywanej perspektywie zagospodarowania przedmiotowego terenu,*

· *terminy dopuszczania terenów do zainwestowania powinny być zgodne z etapowaniem rozwoju infrastruktury technicznej i możliwościami budżetowymi właściwych organów administracji publicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.*

2. Zaleca się bieżące koordynowanie realizacji programów budowy i modernizacji infrastruktury technicznej.

3. Zaleca się stosowanie zasady realizacji przedsięwzięć kompleksowych, łączących wykonawstwo robót drogowych oraz urządzeń technicznych związanych z drogą z innymi branżami infrastruktury technicznej, co pozwala uzyskać oszczędności na części wspólnej robót oraz rozwiązać problem kolizji technicznych. Podejmując decyzje o budowie infrastruktury, trzeba się jednak kierować rachunkiem ekonomicznym i uruchamiać takie programy, które zapewniają uzyskiwanie określonego potencjału infrastruktury przy możliwie najniższych nakładach jednostkowych. W związku z tym zaleca się wybór takich rozwiązań i programów budowy, udoskonalień lub rozbudowy infrastruktury, które dają gwarancję możliwie szybkiej realizacji całego zamierzenia i stworzenie korzystnej sytuacji lokalizacyjnej.

ZASADY FINANSOWANIA INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Źródła finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury mogą stanowić: środki pochodzące z budżetu Gminy (środki własne), środki pomocowe, partycypacja inwestorów w kosztach budowy. Będzie to realizowane za pomocą montażu finansowych, ogólnie przyjętej metody konstruowania budżetu projektów.

Programy realizujące poszczególne cele powinny zostać podzielone na projekty realizujące zamknięte zadania, w ramach których jednoznacznie można skalkulować koszty oraz ściśle zdefiniować efekty na poszczególnych etapach realizacji. Dla tak skonstruowanych projektów można ubiegać się dofinansowanie ze środków pomocowych (UE, Narodowego Funduszu Ochrony Środowiska, Ekofunduszu).

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (budowa/modernizacja):

- I.** Opracowanie wieloletniego planu finansowego zapewniającego realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiącego podstawę konstruowania budżetów rocznych.
- II.** Wynegocjowanie i zawarcie z partnerami publicznymi i prywatnymi umów na współfinansowanie zapisanych w wieloletnim planie finansowym przedsięwzięć będących podstawą budowy montażu finansowych niezbędnych do realizacji inwestycji.
- III.** Zapewnienie finansowania programów lokalnych, w takim stopniu, aby gmina posiadała udział własny niezbędny do ubiegania się o środki pomocowe.
- IV.** Wsparcie finansów gminy środkami zewnętrznymi (kredytami, pożyczkami, dotacjami, emisją obligacji), w celu zapewnienia środków na szczególnie kosztowne w realizacji projekty, np. w zakresie infrastruktury technicznej i drogownictwa.

Zasady prowadzenia polityki finansowej:

- I.** Konstruowanie rocznych budżetów powinno odbywać się w kontekście wieloletniej polityki finansowej gminy, nastawionej na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.
- II.** Źródła finansowe związane z korzyściami opracowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinny być przeznaczone na rozwój przestrzenny i infrastrukturalny.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/540/22

Rady Gminy Lubicz

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszego uzasadnienia jest art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej „upizp”.

Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w granicach obowiązywania dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

· *Uchwały Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś,*

· *Uchwały nr XXII/260/2016 Rady Gminy Lubicz, z dnia 7 czerwca 2016r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.*

Zgodnie z ustaleniami powyższych planów miejscowych przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol MN), pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol MN/U), zabudowę zagrodową (symbol MR), tereny zabudowy usługowej (symbole US, UC, U, UK, UO, UZ), zieleni urządzonej (symbol ZP), zieleni leśnej i zadrzewienia (symbol ZL), ogrodnictwo, sadownictwo (symbol RO), rolniczą przestrzeń produkcyjną (symbol RP), działalność produkcyjną – gospodarczą (symbol P), tereny urządzeń elektroenergetycznych (symbol EE), a także pod tereny dróg (symbole KZ, KL, KD), parkingi (symbol KS), ciągi piesze (symbol KX), wody otwarte/rowy melioracyjne (symbol W) i tereny projektowanych przepompowni ścieków (symbol PS).

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz obszar objęty przedmiotowym planem znajduje się głównie w strefie zurbanizowanej (strefa A) oraz w strefie urbanizacji (strefa B). W granicach ww. stref Studium przewiduje realizację funkcji mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej (symbole M1 i M2). Ponadto, Studium planuje również przeznaczenie części obszaru objętego planem pod teren zabudowy usługowej, w tym usługi publiczne, usługi kultury, usługi turystyki, sportu i rekreacji, handel, usługi o uciążliwości niewykraczającej poza daną działkę inwestycyjną [...] (symbol U) oraz pod tereny zabudowy przemysłu, składów i magazynów i usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol PU). Zgodnie z obowiązującym Studium, obraz użytkowania każdego z terenów przedstawiono w sposób zgeneralizowany, a ostateczne ustalenie granic terenów powinno być dokonane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przewidywane w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz”, uchwalonego uchwałą nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011r.

Celem sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest uporządkowanie realizowanych i przyszłych procesów zagospodarowania terenu, w tym również skorygowanie lokalnego układu komunikacyjnego oraz aktywizacja procesów inwestycyjnych. Koncepcja układu przestrzennego zawarta w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego, w szczególności w zakresie zagospodarowania terenu działkami o dużej powierzchni, nie znalazła praktycznego zastosowania na przestrzeni ostatnich lat, w związku z czym zachodzi potrzeba dostosowania struktury przestrzennej przedmiotowego obszaru do aktualnych potrzeb. Plan uwzględnia również częściowo prywatne wnioski właścicieli nieruchomości, objętych niniejszym planem.

Procedura sporządzenia niniejszego planu prowadzona jest na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 *upizp* oraz w związku z Uchwałą nr VII/79/19 Rady Gminy Lubicz, z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś.

Projekt został przekazany do opiniowania i uzgadniania, zgodnie z art. 17 ust. 6 *upizp*. Projekt uzyskał negatywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Toruniu, Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Bydgoszczy, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy oraz brak uzgodnienia od Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Bydgoszczy. Po wprowadzeniu korekt wynikających z powyższych opinii i uzgodnień, projekt planu został ponownie przekazany do opiniowania i uzgadniania z odpowiednimi organami. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie trwania wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami zawartymi

w planie. Termin składania uwag upłynął w dniu 9 lipca 2021 r. Do wyłożonego publicznie planu wpłynęło łącznie 51 uwag, z czego 5 Wójt Gminy postanowił częściowo uwzględnić, a pozostałe odrzucić.

W związku ze stwierdzeniem przez Radę Gminy konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś, sporządzonego na podstawie uchwały Nr VII/79/19 Rady Gminy Lubicz z dnia 25 marca 2019 r., należało ponowić procedurę w zakresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Projekt planu ponownie wyłożono zgodnie z art. 19 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie trwania wyłożenia została zorganizowana dyskusja publiczna nad ustaleniami zawartymi w projekcie planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 21 stycznia 2022 r. Do wyłożonego publicznie planu wpłynęło łącznie 14 uwag, z czego 1 Wójt postanowił uwzględnić, a pozostałe odrzucić. W związku z tym, że uwzględnienie uwag odzwierciedlało istniejący sposób zagospodarowania nieruchomości oraz ustalenia obowiązującego dotychczas planu miejscowego, należało uznać, że nie ma konieczności ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu z tytułu ich uwzględnienia.

Zakres sporządzanego miejscowego planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 *upizp*. Treść merytoryczna uwzględnia wymogi obowiązujących przepisów, zamierzenia inwestycyjne względem terenów objętych planem, ale również wnioski składane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Ustalenia miejscowego planu uwzględniają wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 pkt. 1-5 *upizp* poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu (§8 – 10 planu). Obszar objęty planem zlokalizowany jest częściowo w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Drwęcy”, dla którego obowiązują zakazy i nakazy, wprowadzone przepisami odrębnymi, dotyczącymi granic i zasad ochrony przyrody na ww. obszarze. W granicach objętych planem przebiega strefa o szerokości 100m od linii brzegu rzeki Drwęcy i zbiorników wodnych, na obszarze której obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych. W granicach strefy dopuszczono wyłącznie przebudowę, odbudowę, nadbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych pod warunkiem niezwiększania ich powierzchni zabudowy. Zakazem, o którym mowa powyżej nie objęto wybranych terenów, wskazanych w ustaleniach planu, z uwagi na brak zmiany przeznaczenia tych terenów w projekcie względem ustaleń obowiązującego planu, uchwalonego uchwałą Nr X/137/03 Rady Gminy Lubicz, z dnia 4 września 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Nowa Wieś. Zapisy projektu planu zostały poddane ocenie m.in. pod względem wpływu na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi. Projekt planu, jak i prognoza oddziaływania na środowisko zostały przekazane do zaopiniowania przez Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska oraz Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 6 *upizp* plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i zróżnicowanie wartości nieruchomości, czego odzwierciedleniem jest ustalenie w planie stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości. Dla terenów dróg ustalono stawkę procentową w wysokości 0%.

Przy ustalaniu funkcji terenu, a także parametrów zabudowy brano pod uwagę prawo własności zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 *upizp*. Ponadto, samo podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu było wyrazem respektowania prawa własności. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski o zmianę planu w celu zmiany zasad zagospodarowania przedmiotowych działek.

W celu weryfikacji wpływu ustaleń planu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8 *upizp*), plan został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa, zgodnie z art. 17 pkt. 6 lit. b.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 9 *upizp* w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uwzględnić potrzeby interesu publicznego. Ustalenia planu wpłyną na poprawę estetyki i bezpieczeństwa terenu objętego granicami planu. Przyczynią się do poprawy funkcjonalności tego terenu.

W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych plan ustala nakaz zagospodarowania terenu bez barier architektonicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami, z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania, zgodnie z przepisami odrębnymi dot. zapewnienia dostępności. Ponadto, plan zawiera ustalenia dot. minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W § 25 planu zawarte są ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Zapisy planu regulują kwestię zabezpieczenia ludności w wodę, energię elektryczną, energię

cieplną, gaz, łącza telefoniczne. Ustalenia § 25 dotyczą również kwestii odprowadzenia ścieków sanitarnych, wód opadowych i roztopowych. Wypełniają one wymogi zawarte w art. 1 ust. 2 pkt. 10 *upizp*.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 11 i 12 *upizp* procedura sporządzenia planu jest przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. Udział społeczeństwa jest zapewniany w zakresie wynikającym z obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów dotyczących dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania wzięto pod uwagę dotychczasowe jego przeznaczenie, uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne, interes publiczny i prywatny, a także wnioski zebrane w toku prowadzonej procedury planistycznej.

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu jest wyrazem efektywnego gospodarowania przestrzenią, zmierzającego do lepszego wykorzystania terenów poprzez wprowadzanie zróżnicowanych funkcji lecz wzajemnie się uzupełniających.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 *upizp*, przyjętej Uchwałą Nr XXII/252/2016 Rady Gminy Lubicz, z dnia 7 czerwca 2016r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz. W analizie będącej załącznikiem do ww. uchwały wskazano, że nie wyklucza się potrzeby sporządzania planów miejscowych w wyniku uwzględnienia wniosków złożonych przez mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

Uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za korzystne dla Gminy. Głównym składnikiem dochodu Gminy z tytułu miejscowego planu będą wpływy z podatku od nieruchomości. Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy należy podkreślić, że koszty związane z realizacją jego ustaleń będą relatywnie niskie w stosunku do korzyści, jakie będą wynikały z realizacji jego ustaleń.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański