

**UCHWAŁA NR LXVII/833/24
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz uchwały Nr LI/617/2014 Rady Gminy Lubicz z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, 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., uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny, zwaną dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej rysunkiem planu w skali 1:2000, będący integralną częścią planu i stanowiący w całości Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
 - a) obowiązujące ustalenia planu, określone w Legendzie jako „Oznaczenia graficzne obowiązujące”,
 - b) informacje zawarte w zależności od potrzeb, nie będące ustaleniami planu, określone w Legendzie jako „Oznaczenia graficzne informacyjne”,
 - c) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubicz – Uchwała Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11.10.2011 r., z oznaczeniem granic obszaru objętego planem;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 określono podział całości obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednim symbolem przeznaczenia terenu wraz z liczbą porządkową, zwane dalej terenami.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 3) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, przy której lokalizować należy minimum 70% długości ściany frontowej w budynkach mieszkalnych i usługowych, 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, rampy, pochylnie – do 1,5m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza obowiązującą linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków oraz garaży w zabudowie jednorodzinnej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
- a) balkony, werandy, wykusze, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) dopuszcza się dodatkowo wysunięcie elewacji budynku poza nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji do 0,2 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć rodzaje usług niekonfliktowych w stosunku do funkcji mieszkaniowej, z wykluczeniem 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, a także wzmożonym ruchem pojazdów, związanym z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch, w tym w szczególności z wykluczeniem warsztatów mechaniki pojazdowej, warsztatów wulkanizacyjnych, usług transportowych, stolarni, zakładów pogrzebowych i innych obiektów służących do przechowywania zwłok;
- 6) dostępności ogólnej - należy przez to rozumieć nieograniczony i swobodny dostęp do terenu;
- 7) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych w tym: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki i trawniki);
- 8) dachu wysokim - należy przez to rozumieć formę dachu budynku (z ewentualnymi naczółkami, lukarnami itp.) o nachyleniu połaci dachowych wynoszącym od 25° do 45°;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12 stopni;
- 10) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie nachylone są pod tym samym kątem względem płaszczyzny pionowej zawierającej najdłuższą kalenicę dachu;
- 11) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony niniejszą uchwałą;
- 12) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1, ust. 2, pkt 1, stanowiący Załączniki nr 1 do niniejszej uchwały;
- 13) strefie ochrony ekspozycji – należy przez to rozumieć obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu zabytkowego - obejmujący tereny na których nowopowstające obiekty wymagają dostosowania do obiektów zabytkowych poprzez ograniczenia w wielkości, gabarytach i lokalizacji oraz intensywności zabudowy;
- 14) zapleczu działki – należy przez to rozumieć część działki znajdującą się za budynkiem o funkcji mieszkalnej patrząc od strony frontu tej działki;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej na powierzchnię tej działki. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych innych niż budynki, części budynków nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych niezabudowanych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych i oświetlenia

zewnątrznego. Maksymalna powierzchnia zabudowy w ustaleniach szczegółowych określona jest w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

- 16) 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;
- 17) niskiej emisji – należy przez to rozumieć emisję produktów spalania paliw stałych, ciekłych i gazowych do atmosfery ze źródeł emisji znajdujących się na wysokości nie większej niż 40 m nad poziomem terenu;
- 18) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste o wysokości powyżej 2m.

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

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 2) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 7) tereny zabudowy usługowej - oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 8) tereny zabudowy usług publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem Up;
- 9) tereny zabudowy usługowej - usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem UT;
- 10) teren zabudowy usługowej - usług sakralnych, oznaczony na rysunku planu symbolem UKs;
- 11) gospodarstwo rybne, oznaczone na rysunku planu symbolem RRO;
- 12) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 13) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
- 14) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 15) tereny zieleni ochronnej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZO;
- 16) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 17) teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZNu;
- 18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 19) tereny komunikacji kolejowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KK;
- 20) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 22) tereny komunikacji pieszej, oznaczone na rysunku planu symbolem Kx;
- 23) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem K;
- 24) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§ 4. Na obszarze objętym planem nie występuje potrzeba określania:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania: terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) granice strefy ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Lubicz;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko-parkowego;
- 8) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 9) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) granice pasów eksploatacyjnych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 11) strefa kontrolowana gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 12) granice strefy bezpieczeństwa od magistrali wodociągowych;
- 13) wymiarowanie (w metrach);
- 14) strefa ochrony ekspozycji;
- 15) pas zieleni izolacyjnej;
- 16) granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 6. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane są poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§ 7. 1. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,01,
 - b) maksymalny: 1,8;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy: 25 m, w tym maksymalną wysokość budynków 12 m;
- 4) maksymalną ilość kondygnacji:
 - a) nadziemnych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) podziemnych – 1, z obowiązkiem uwzględnienia istniejących warunków gruntowych;
- 5) geometrię dachu: dachy o nachyleniu połąci do 45°;
- 6) pokrycie dachów, za wyjątkiem dachów płaskich: blachą, łupkiem kamiennym, dachówką cementową, ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę, o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcieni: terakoty, bordo, brązu, szarości lub czerni;

7) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, metal.

2. W zakresie lokalizacji nowych budynków na działce budowlanej, ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy z zachowaniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku lub w tekście planu;
- 2) budynki mieszkalne i mieszkalno – usługowe należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony wjazdu na daną działkę, z wyłączeniem działek o nieregularnym przebiegu linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych kalenicą prostopadłą lub równoległą do jednej z bocznych granic działek;
- 4) budynki gospodarcze i garażowe należy lokalizować kalenicą prostopadłą lub równoległą do kalenicy istniejącego na tej samej działce budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego lub usługowego;
- 5) w przypadku budynków z dachem płaskim zasady ustalone w pkt. 2-4 należy przyjąć dla ściany frontowej lub dominującej jej części, zamiast dla głównej kalenicy budynku;
- 6) wolnostojące budynki gospodarcze należy lokalizować na zapleczu działki.

3. Nie występuje potrzeba określania wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy.

4. Ustala się obowiązek uwzględnienia wymogów wynikających z ochrony konserwatorskiej zabudowy o wartości historyczno - kulturowej, w tym obiektów wpisanych do Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków, na zasadach określonych w Ustaleniach ogólnych.

5. W stosunku do istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie lub nie zachowującej parametrów i wskaźników powierzchniowych określonych w planie, dopuszcza się jej zachowanie, bądź przebudowę przy zwiększeniu powierzchni zabudowy o maksymalnie 25%.

6. W stosunku do istniejącej zabudowy zlokalizowanej niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, dopuszcza się zachowanie tej zabudowy, jej przebudowę bądź rozbudowę bez prawa dalszego, naruszającego ustalenia planu, zbliżania do linii rozgraniczającej terenu.

7. W stosunku do istniejącej zabudowy dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy lub przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy, jeżeli spowodowane są one przez zmianę obrysu i wysokości budynku na skutek termomodernizacji lub wymiany pokrycia dachu.

8. W stosunku do istniejącej zabudowy posiadającej inny rodzaj dachu niż ustalony w niniejszym planie, dopuszcza się jej przebudowę, z możliwością zachowania dotychczasowego dachu, a także ich rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej budynku.

9. Ustalenia zawarte w ust. 1 - 8, obowiązują z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami: ZP, ZO, ZI, ZNu, WS, KD, KDW i Kx oraz o ile ustalenia szczegółowe nie ustalają innych zasad albo wskaźników.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W granicach przedstawionych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy wynikające z istnienia Rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęża” określone przepisami odrębnymi o ochronie przyrody.

2. W granicach przedstawionych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy wynikające z istnienia Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Jar przy Strudze Lubickiej”.

3. W granicach obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęży PLH280001, przedstawionych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z istnienia projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk, o statusie mającego znaczenie dla Wspólnoty.

§ 9. W granicach przedstawionych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania i zakazy wynikające z istnienia Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęży.

§ 10. W granicach przedstawionych na rysunku planu, obejmujących część terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Drwęca” oraz część terenu ochrony pośredniej wspólnego dla ujęć „Drwęca” i „Jedwabno” obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z Rozporządzenia nr 4/2005 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku z dnia 23 września 2005r. (Dziennik Urzędowy Województwa Kujawsko-Pomorskiego Nr 112, poz. 1938) w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wody „Drwęca” i „Jedwabno”.

§ 11. 1. Dla całości obszaru objętego planem wyklucza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej.

2. Dla terenów położonych w granicach:

- 1) Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
- 2) terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Drwęca”,
- 3) terenu ochrony pośredniej wspólnego dla ujęć „Drwęca” i „Jedwabno”,

obowiązują zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla pozostałych obszarów objętych planem, innych niż wymienione w ustępie 2., przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i wielorodzinną (MW) oraz pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN/U) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej oraz przedsięwzięć związanych z realizacją zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenu Up2 obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

5. Obowiązuje nakaz zachowania norm hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 3.

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

§ 12. 1. Ustala się strefy ochrony archeologicznej o granicach określonych na rysunku planu. W granicach stref ochrony archeologicznej obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

2. W granicach planu na terenach MW7 oraz UT1 znajdują się następujące obiekty wpisane do rejestru zabytków decyzją z dnia 29.01.2009r., nr rejestru zabytków A/1405/1-4, dla których zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) młyn pszenny z magazynami: mąk i otrąb, murowany, z lat 1917-1918, położony na działce nr 828/2;
- 2) magazyn zbożowy (Getreidespeicher), murowany, z przełomu XIX i XX w., położony na działce nr 832/3;
- 3) willa dyrektora, murowana, z lat 1909-1910, położona na działce nr 828/2;
- 4) budynek mieszkalny z zespołu Młyna w Lubiczu, murowany, z ok. 1920 r. położony na działce 826.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Lubicz o granicach określonych na rysunku planu.

4. Przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3 są:

- 1) budynki o wartości historyczno - kulturowej ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu;
- 2) inne, wartościowe elementy kompozycji przestrzennej historycznego układu ruralistycznego, takie jak: zabytkowa zieleń, historyczny przebieg traktów komunikacyjnych i inne.

5. Dla części obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego miejscowości Lubicz ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko-parkowego o granicach określonych na rysunku planu, tożsamych z granicami strefy ochrony ekspozycji.

6. Przedmiotem ochrony w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 5 są:

- 1) zabytkowa zabudowa zespołu młyńskiego, ujęta w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków i oznaczona na rysunku planu;
- 2) inne, wartościowe elementy kompozycji przestrzennej historycznego układu ruralistycznego, takie jak: zabytkowa zielen, historyczny przebieg traktów komunikacyjnych i inne.

7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 3, z wyłączeniem obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko-parkowego, o której mowa w ust. 5, ustala się:

- 1) nakaz utrzymania historycznego przebiegu traktów komunikacyjnych;
- 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnień historycznego zadrzewienia towarzyszącego traktom drogowym oraz historycznym budynkom sakralnym i użyteczności publicznej;
- 3) nakaz utrzymania i pielęgnacji zabytkowej zieleni towarzyszącej ciągom komunikacyjnym oraz historycznej zabudowie o funkcji sakralnej i użyteczności publicznej;
- 4) nakaz utrzymania nawierzchni ulic i ciągów pieszych z materiałów naturalnych w miejscach, gdzie tego typu nawierzchnie są zachowane. W przypadku wymiany nawierzchni ulic i ciągów pieszych obowiązuje wykorzystanie materiałów o wysokich walorach estetycznych;
- 5) nakaz podporządkowania nowoprojektowanej zabudowy pod względem gabarytów, kompozycji bryły, kolorystyki i formy dachu, obiektom o wartości historyczno – kulturowej.

8. W stosunku do oznaczonych na rysunku planu obiektów o wartości historyczno - kulturowej, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów po uprzednim spełnieniu warunków, o których mowa w pkt. 1;
- 3) zakaz tynkowania elewacji ceglanych, które pierwotnie nie były otynkowane.

9. W stosunku do zabytkowych cmentarzy ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków ustala się:

- 1) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarzy;
- 2) nakaz zachowania historycznych elementów architektury cmentarnej;
- 3) nakaz zachowania istniejącej rzeźby terenu;
- 4) nakaz zachowania historycznych zadrzewień na terenie cmentarzy.

10. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 5 ustala się:

- 1) nakaz utrzymania historycznego przebiegu traktów komunikacyjnych;
- 2) nakaz zachowania, pielęgnacji i uzupełnień historycznego zadrzewienia;
- 3) nakaz podporządkowania nowoprojektowanej zabudowy pod względem gabarytów, kompozycji bryły, kolorystyki i formy dachu, obiektom wpisanym do rejestru zabytków oraz innym obiektom o wartości historyczno - kulturowej;
- 4) nakaz ochrony ekspozycji obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 5) formę nowej architektury nawiązującą do istniejącej zabudowy industrialnej, o znamionach obecnych czasów, prezentującą rozwiązania architektoniczno – budowlane charakteryzujące się staranną formą stylistyczną bryły budynku i elewacji;
- 6) zachowanie elewacji istniejącej zabudowy w formie historycznej;

- 7) zastosowanie w istniejącej zabudowie pokrycia dachowego zgodnego z historycznym;
- 8) zastosowanie w nowej zabudowie pokrycia dachowego jak dla zabudowy istniejącej;
- 9) nakaz zachowania okazów starodrzewu na obszarze parku młyńskiego, ewentualna wycinka dopuszczalna na zasadach określonych przez przepisy odrębne;
- 10) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązek prowadzenia inwestycji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 11) nakaz ochrony i uczynienia historycznej kompozycji założenia parku młyńskiego w zakresie układu zieleni, układu komunikacyjnego oraz zagospodarowania terenu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się adaptację, budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych; obsługę terenów zapewnia się poprzez istniejące i projektowane sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 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 przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę: adaptuje się istniejący system sieci wodociągowej układu podstawowego, zasilanego z magistrali wodociągowej $\varnothing 225$ z ujęcia wody „Drwęca”. Dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie sieci wodociągowej, wzdłuż istniejących i projektowanych ulic osiedlowych; sieć wodociagową należy dostosować do możliwości zewnętrznego gaszenia pożarów;
- 5) odprowadzanie ścieków sanitarnych: adaptuje się istniejący system kanalizacji sanitarnej, który działa w systemie grawitacyjnym wspomagany przez przepompownię ścieków usytuowaną na terenie K1 z której ścieki przepompowywane są do istniejącej oczyszczalni ścieków w Lubiczu Górnym. Dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie sieci kanalizacji sanitarnej, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 6) wody opadowe i roztopowe z dachów i obiektów budowlanych należy zagospodarować w granicach działki budowlanej; dopuszcza się gromadzenie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w celu opóźnienia ich spływu oraz późniejszego wykorzystania do celów użytkowych lub przeciwpożarowych, z zastosowaniem rozwiązań zabezpieczających przed zanieczyszczeniem warstwy wodonośnej, erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych i roztopowych; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: adaptuje się istniejący system kanalizacji deszczowej, który zapewnia grawitacyjny spływ deszczowych wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie sieci kanalizacji deszczowej, wzdłuż istniejących i projektowanych ulic osiedlowych; docelowo dla prawidłowego funkcjonowania systemu kanalizacji deszczowej przewiduje się cztery niezależnie funkcjonujące systemy odbioru ścieków deszczowych;
- 8) zasilanie w energię elektryczną: adaptuje się istniejący system zasilania energetycznego średniego napięcia 15kV; dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie istniejącego systemu sieci energetycznej w oparciu o projektowane trzy stacje transformatorowe 15kV/0,4kV; możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie kablowe; Zasilanie stacji transformatorowych liniami kablowymi SN 15kV, zasilanie odbiorców ze stacji transformatorowej liniami kablowymi NN 0,4kV;
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągowej, należy zachować normatywne odległości projektowanych urządzeń i obiektów od sieci gazociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) uwzględnienie przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn-Pruszcz Gdański oraz DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki, oraz projektowanego gazociągu DN1000; obowiązuje zachowanie pasów eksploatacyjnych, oraz stref kontrolowanych;

- 11) adaptuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe doziemne;
- 12) obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z nakazem stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub technologie spełniające standardy emisji gazów i pyłów do powietrza określone przepisami odrębnymi, w celu ograniczenia niskiej emisji;
- 13) ustala się lokalizację studni publicznej do potrzeb obrony cywilnej na terenie KD9;
- 14) ustala się lokalizację punktu czerpania wody z rzeki „Drwęcy” do celów ppoż., z dostępem z projektowanej ulicy KDW1 i terenu MW10;
- 15) należy zachować dostępność do urządzeń melioracji podstawowej i szczegółowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych.

§ 14. Obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury drogowej:

- 1) obsługę komunikacyjną zapewnia się poprzez drogi publiczne, drogi wewnętrzne oraz tereny komunikacji pieszej zorganizowane w układ drogowy miejscowości łączący się z drogą krajową w miejscu istniejącego skrzyżowania z ul. Toruńską i ul. Dworcową;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc do parkowania dla poszczególnych funkcji i typów obiektów, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 3,5 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym miejsca w garażach indywidualnych,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie, w tym w garażach,
 - d) dla usług z zakresu handlu – 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży, lecz nie mniej niż 2,
 - e) dla usług z zakresu administracji – 2,5 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług z zakresu oświaty – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - g) dla usług z zakresu kultury, usług sakralnych i obiektów sportowych – 2 miejsca do parkowania na 10 jednoczesnych użytkowników,
 - h) dla usług z zakresu gastronomii – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - i) dla usług z zakresu ochrony zdrowia – 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla usług hotelowych – 1 miejsce do parkowania na 2 miejsca w hotelu,
 - k) dla usług z zakresu handlu hurtowego – 1 miejsce do parkowania na 200 m² powierzchni użytkowej,
 - l) dla usług z zakresu obsługi motoryzacji – 2 miejsca do parkowania na 1 stanowisko robocze,
 - m) dla pozostałych obiektów usługowych: 3 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obowiązuje minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 5% ogólnej liczby miejsc postojowych – jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 6, za wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których nie określa się ww. wskaźnika oraz za wyjątkiem dróg publicznych, dla których obowiązują wskaźniki wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy; granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§ 15. 1. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje zagospodarowanie z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym zakaz zabudowy.

2. W granicach oznaczonych na rysunku planu występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat).

§ 16. W granicach pasów technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z istnienia napowietrznych linii elektroenergetycznych w następującym zakresie:

- 1) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o szerokości 40 m (po 20 m w obie strony od osi linii) – lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV o szerokości 13 m (po 6,5 m w obie strony od osi linii) – lokalizacja obiektów budowlanych oraz zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Przez przedmiotowy obszar przebiegają trasy istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki i DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn-Pruszcz Gdański oraz projektowanego gazociągu DN 1000, wobec czego obowiązuje konieczność spełnienia wymagań Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, w zakresie zachowania stref kontrolowanych gazociągów względem projektowanych obiektów. W strefach kontrolowanych obowiązują zakazy w zakresie wznoszenia obiektów budowlanych, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania, określone w przywołanych przepisach odrębnych.

2. Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki oraz DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn-Pruszcz Gdański, szerokości stref kontrolowanych wynoszą 130 m (po 65 m na stronę od osi gazociągu), a dla projektowanego gazociągu DN 1000 szerokość strefy kontrolowanej wynosi 12 m (po 6 m na stronę od osi gazociągu).

3. Dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 8,4 MPa relacji Gustorzyn-Reszki i DN 400 MOP 5,5 MPa relacji Gustorzyn-Pruszcz Gdański oraz projektowanego gazociągu DN 1000 wyznacza się pasy eksploatacyjne obejmujące obszary o szerokości 6,0 m (po 3 metry na stronę od osi gazociągów), w których obowiązuje zakaz urządzania dróg dojazdowych dla potrzeb budowy, postoju ciężkiego sprzętu mechanicznego, odkładania ziemi z wykopów, zmniejszenia przykrycia gazociągu oraz nasadzania drzew i krzewów.

Rozdział 6.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 18. O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, wyklucza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów, z wyjątkiem:

- 1) tymczasowego zagospodarowania związanego z infrastrukturą techniczną;
- 2) obiektów budowlanych stanowiących zaplecze budowy, niezbędnych w okresie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) obiektów dla potrzeb imprez okolicznościowych lub sezonowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, z wyłączeniem działek drogowych i przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, ustala się:

- 1) powierzchnia działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do drogi od 30° do 140°.

Rozdział 8.

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

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 20. Ustala się stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów stanowiących własność Skarbu Państwa z wyłączeniem terenów w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych - 0%;
- 2) dla terenów stanowiących własność Gminy - 0%;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod realizację celów publicznych - 0%;
- 4) dla pozostałych terenów - 30%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi

§ 21. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem P, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem P/U/UC, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) dopuszczalne - drogi wewnętrzne;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 15 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej) - 60%,
 - d) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna szerokość dróg wewnętrznych - 10 m,
 - f) wskaźniki w zakresie komunikacji; obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni sprzedaży dla obiektów usługowych handlowych, lecz nie mniej niż 2,
 - 1 miejsce do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług dla innych obiektów usługowych, lecz nie mniej niż 2,
 - 1 miejsce do parkowania na 3 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - obowiązek zapewnienia minimalnie jednego miejsca do parkowania dla pojazdu zaopatrzonego w kartę parkingową na każde 10 miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1,

- sposób realizacji miejsc do parkowania: jako naziemne lub w budynkach;

- 3) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 4) obowiązek uwzględnienia strefy bezpieczeństwa od magistrali wodociągowych;
- 5) obsługa komunikacyjna terenów - przyległych dróg publicznych bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne;
- 6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne rozwiązania w zakresie gospodarki ściekowej.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem P/U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczalne: drogi wewnętrzne;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) nakaz wprowadzenia zieleni urządzonej przy parkingach lokalizowanych na powierzchni terenu, w tym drzew, w ilości nie mniejszej niż 1 drzewo na 5 miejsc postojowych,
 - b) zakaz lokalizacji zapleczy gospodarczych i otwartych placów składowych od strony dróg publicznych,
 - c) nakaz wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5 m od strony terenu U5,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 10000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej,
 - e) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8,
 - b) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 30 m, w tym dla budynków – 25 m,
 - d) geometria dachów: dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20°;
- 4) w granicach obszaru objętego planem w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań dotyczących zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków – wyłącznie do czasu realizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od Up1 do Up3, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usług publicznych;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 10) geometria dachów: dachy płaskie lub dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach.

§ 25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW1÷5, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu MW4 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8.

§ 26. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW6, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7.

§ 27. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW7, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe wbudowane w parterze;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko parkowego, w tym w szczególności wynikających z § 12 ust. 10 pkt 3;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie lub wysokie, tarasy i balkony zwrócone widokowo do rzeki Drwęcy;
- 9) architektura projektowanych obiektów winna nawiązywać do historycznej zabudowy na terenie UT1, oraz być wkomponowana w otaczającą zieleni parkową;
- 10) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15.

§ 28. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW8, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad ochrony wynikających z występowania stanowiska archeologicznego;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;

- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 7) obsługę komunikacyjną z przylegających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 8) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15.

§ 29. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW9, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi handlu w parterze budynków mieszkalnych;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 5) kalenice dachów równoległe do osi ul. Dworcowej;
- 6) dla części terenu obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”.

§ 30. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW10, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4;
- 8) geometria dachów: dachy płaskie lub wysokie;
- 9) obowiązek urządzenia ciągu pieszego ogólnodostępnego wzdłuż brzegu rzeki Drwęcy;
- 10) należy uwzględnić przebieg istniejącego kabla wysokiego napięcia;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m².

§ 31. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN1 do MN12, oraz MN42 i MN44 dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - b) infrastruktura techniczna (w tym istniejący przewód kanalizacyjny DN1000) – dla terenu oznaczonego symbolem MN6;
- 3) formę zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami od MN6 do MN8 oraz MN42 i MN44 – wolnostojącą;
- 4) na terenie MN44 wymóg lokalizacji budynków przy obowiązującej linii zabudowy dotyczy nie mniej niż 50% długości lica budynku;

- 5) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) na części terenu MN2 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 8) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenów MN6, MN8, MN42, MN44: 1000 m²,
 - b) dla terenu MN7: zgodnie z istniejącym podziałem;
- 12) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 13) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 14) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 15) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;
- 16) na terenie MN6 - uwzględnić przebieg kolektora deszczowego ø1000;
- 17) dopuszcza się lokalizację garaży na samochody osobowe przy granicy działek sąsiednich w formie zabudowy bliźniaczej;
- 18) dla terenów MN5 i MN12, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN13 i MN20, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) formę zabudowy – szeregową lub wolnostojącą;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 9m;
- 7) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 33. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN14 do MN19 oraz od MN21 do MN23, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego,
 - b) infrastruktura techniczna (w tym istniejący przewód kanalizacyjny DN1000) – dla terenu oznaczonego symbolem MN18;
- 3) formę zabudowy – wolnostojącą lub bliźniaczą;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 13) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;
- 14) dopuszcza się lokalizację garaży na samochody osobowe przy granicy działek sąsiednich w formie zabudowy bliźniaczej;
- 15) na częściach terenów MN15 i MN16 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 16) na części terenów: MN14 i MN16 oraz na terenie MN15 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 17) dla terenów MN14, MN16 i MN23, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN24 do MN41 oraz MN43, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe zlokalizowane w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) formę zabudowy – wolnostojącą lub bliźniaczą;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: MN36, od MN38 do MN41 oraz MN43 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) na części terenu MN39 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami MN24 i MN25 - obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 7) dla terenów oznaczonych symbolami MN36 i MN43 - obowiązek uwzględnienia zasad ochrony wynikających z występowania stanowiska archeologicznego;
- 8) dla terenów oznaczonych symbolami: MN36, MN43 oraz dla części terenów oznaczonych symbolami: MN40, MN41 - obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 9) na części terenów oznaczonych symbolami: MN39 i MN40 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 35%;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,75, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu MN40: 700 m²,
 - b) dla pozostałych terenów: 1000 m²;
- 13) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 14) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 15) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 16) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;
- 17) dopuszcza się lokalizację garaży na samochody osobowe przy granicy działek sąsiednich w formie zabudowy bliźniaczej;
- 18) na terenie MN31 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 19) dla terenów: MN25, MN27, MN28, MN30, MN34, MN37, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U1 do MN/U4, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usług nieuciążliwych; nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami, dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;

- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy (dla działki budowlanej):
 - a) dla terenu MN/U1 terenu - 45%,
 - b) dla pozostałych terenów – 30%;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu MN/U1 - 1,35, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9,
 - b) dla pozostałych terenów - 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,5;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem;
- 9) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - a) dla terenu MN/U1 - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla pozostałych terenów – 50% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 11) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 12) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 36. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/U5 i MN/U6, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usług nieuciążliwych; nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami, dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 45%;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,35, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,9;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu MN/U5 – zgodnie z istniejącym podziałem,
 - b) dla terenu MN/U6 - 1000 m²;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 30% powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

11) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
- b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;

12) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;

13) w pasie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku planu, obowiązuje nakaz nasadzeń gatunków zieleni wysokiej oraz średniej w celu redukcji oddziaływania akustycznego.

§ 37. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U7 do MN/U14, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usług nieuciążliwych; nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami, dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji;

2) przeznaczenie dopuszczalne: infrastruktura techniczna (w tym istniejący przewód kanalizacyjny DN1000) – dla terenu oznaczonego symbolem MN/U14;

3) formę zabudowy – wolnostojącą lub bliźniaczą;

4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;

5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;

6) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;

7) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;

9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;

10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;

11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
- b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;

12) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
- b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;

13) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;

14) na terenie MN/U14 - budynki mieszkalne należy lokalizować od strony ul. Magnoliowej, a budynki o funkcji usługowej od strony istniejącej linii kolejowej;

15) na terenie MN/U14 - adaptacja przebiegu kolektora deszczowego ø1000;

16) dla terenu MN/U14, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli,

drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od MN/U15 do MN/U22, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - usług nieuciążliwych; nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami, dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U15, MN/U16 i MN/U18 obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9, w tym dla kondygnacji nadziemnych: 0,6;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m²;
- 8) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 9m,
 - b) dla budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych: 6m;
- 11) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;
- 12) na terenach MN/U20, MN/U21 i MN/U22 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 13) dla terenów: MN/U19 i MN/U22, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U23, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej; nie ustala się proporcji pomiędzy wyżej wymienionymi funkcjami, dopuszcza się samodzielne wystąpienie jednej z wyżej wymienionych funkcji;
 - b) dopuszczalne - infrastruktura techniczna (w tym obiekty kubaturowe);
- 2) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2,
 - b) dla budynków gospodarczych i garażowych: 1;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 11 m;
- 4) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie;

- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,45, w tym dla kondygnacji nadziemnych – 1,0;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej) - 50%;
- 7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000 m²;
- 11) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 40. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie, zieleń urządzone;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) adaptuje się istniejący budynek mieszkalny (dawna piekarnia) oraz budynek dawnej remizy - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami §12 ust. 8;
- 5) dopuszcza się zmiany przeznaczenia pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługową nieuciążliwą;
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe w ilości min. 3 stanowiska postojowe;
- 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem.

§ 41. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 1;
- 3) geometria dachów: dachy płaskie;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW20;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na samochody osobowe w ilości min. 3 stanowiska postojowe;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m².

§ 42. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U7 i U8, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;

- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;
- 6) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 43. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U4, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000m²;

§ 44. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U5, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: tereny zabudowy usługowej,
 - b) dopuszczalne: funkcja mieszkaniowa integralnie związana z przeznaczeniem podstawowym, składy i magazyny, parkingi, drogi wewnętrzne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz lokalizacji kalenic budynków jako równoległych bądź prostopadłych do linii rozgraniczających terenu z tolerancją do 2%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 4) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do dróg publicznych.

§ 45. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U3, U9, oraz U10 dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) funkcja mieszkaniowa integralnie związana z przeznaczeniem podstawowym (wydzielenie lokalu mieszkalnego dla właściciela nieruchomości),
 - b) infrastruktura techniczna (w tym istniejący przewód kanalizacyjny DN1000) – dla terenu oznaczonego symbolem U9;
- 3) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: w liniach rozgraniczających terenu;
- 10) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 12) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 13) materiał i kolorystyka elewacji: tynk w kolorze białym, beżowym, écru lub szarym. Dopuszcza się cegłę licową lub jej imitację, drewno lub materiał drewnopodobny, kamień, szkło, metal;

- 14) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 46. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U11, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 3;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m;
- 12) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 47. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U6 i U12, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) formę zabudowy – wolnostojącą;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu U12 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: do 0,4;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy: 12m;
- 12) geometria dachów: dachy wysokie dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach symetrycznych, w tym o krzyżujących się kalenicach, dopuszcza się dachy płaskie.

§ 48. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U13, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie dla właściciela;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem.

§ 49. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U14, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parking na samochody osobowe;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 6) obowiązek zachowania dotychczasowej wysokości zabudowy;
- 7) zagospodarowanie terenu ukształtować w powiązaniu z terenem zieleni parkowej ZP3;
- 8) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem.

§ 50. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem U15, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – usług nieuciążliwych;
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 4) zagospodarowanie terenu ukształtować w powiązaniu z terenem zieleni parkowej ZP3;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy (dla działki budowlanej): 30%;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: do 0,4;
- 9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy: 8m.

§ 51. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usług turystyki (zajazd, stacja wodna, itp.);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo apartamentowe;
- 3) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8; dopuszcza się odtworzenie dawnego młyna żytniego w zakresie lokalizacji, bryły i kształtu dachu w oparciu o zachowane przekazy ikonograficzne;
- 4) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 5) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 7) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko - parkowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 10;

- 8) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 9) minimalna wysokość posadowienia parteru budynków – 42,60 m.npm.;
- 10) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 4 kondygnacje;
- 11) geometria dachów: dachy płaskie lub wysokie, nawiązujące skalą i formą do zabudowy zabytkowej zespołu młyńsko - parkowego;
- 12) obowiązek powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenem oznaczonym symbolem ZP1 i terenem WS1;
- 13) dopuszcza się możliwość odtworzenia dawnego kanału Młynówki wraz z urządzeniami elektrowni wodnej;
- 14) obowiązek zagospodarowania z udziałem zieleni urządzonej;
- 15) ciąg pieszy spacerowy wzdłuż rzeki Drwęcy;
- 16) należy uwzględnić ochronę istniejącego zadrzewienia w procesie inwestycyjnym;
- 17) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 18) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m².

§ 52. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UT2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usług turystyki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkalnictwo jednorodzinne, pensjonatowe;
- 3) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m².

§ 53. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UKs, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej - usług sakralnych (kościół wraz z plebanią);
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ujęcia zabytkowych cmentarzy w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z ustaleniami §12 ust. 9;
- 5) ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8.

§ 54. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od R1 do R5, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ogrodnictwo, zieleni urządzonej;
- 3) na części terenu R5 - obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 4) na terenach R4 i R5 uwzględnić zasady wynikające z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) na terenie R4 i części terenu R5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;

- 6) na terenie R4 i części terenu R5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) dla terenów: R1, R3, R4, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenów: R1 i R2 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 55. Teren oznaczonego na rysunku planu symbolem RRO, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: gospodarstwo rybne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: mieszkanie dla właściciela;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, oraz zespołu młyńsko - parkowego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 i 10;
- 6) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 2,
 - b) dla zabudowy gospodarczej: 1;
- 8) geometria dachów: dachy wysokie;
- 9) obowiązuje zakaz zakłócenia ekspozycji budynków zabytkowych znajdujących się w granicach strefy ekspozycji;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – zgodnie z istniejącym podziałem.

§ 56. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od ZL1 do ZL6 oraz ZL10 i ZL11, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las ochronny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: rekreacja (ciągi piesze, ścieżki rowerowe, obiekty rekreacyjne);
- 3) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego ciągu ekologicznego doliny Strugi Lubickiej dla terenu ZL6, ZL10 i ZL11;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem ZL1 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 5) adaptację istniejących linii napowietrznych 15kV;
- 6) dla terenów: ZL3, ZL6, ZL10, ZL11 w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 57. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od ZL7 do ZL9 dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las;

- 2) obowiązek zachowania i ochrony istniejącego ciągu ekologicznego doliny Strugi Lubickiej;
- 3) zakaz zabudowy terenu;
- 4) na części terenu ZL9 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 5) na terenie ZL9 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) Na części terenów ZL7 i ZL8 obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania wynikających z położenia w granicach Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Jar przy Strudze Lubickiej”;
- 7) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 58. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej;
- 2) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 3) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko - parkowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 10;
- 6) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) dopuszcza się możliwość likwidacji istniejącego torowiska;
- 8) obowiązek powiązania funkcjonalnego z terenem UT1;
- 9) ciąg pieszy spacerowy wzdłuż rz. Drwęcy.

§ 59. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej;
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 oraz ustalenia dotyczące zabytkowych cmentarzy ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, zawarte w §12 ust. 9;
- 4) adaptację terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego, teren znajduje się pod ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń niniejszego planu;
- 5) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia nowymi nasadzeniami zgodnie z historyczną kompozycją cmentarza.

§ 60. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP3, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej;
- 2) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;

- 3) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 7) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu;
- 8) zakaz zabudowy kubaturowej za wyjątkiem lokalizacji sezonowego, parterowego wolnostojącego obiektu małej gastronomii o pow. zabudowy do 30,0 m²;
- 9) urządzenie punktu widokowego w kierunku zakola rzeki Drwęcy;
- 10) ciąg pieszy spacerowy wzdłuż rz. Drwęcy.

§ 61. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od ZP4 do ZP6, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej;
- 2) na części terenu ZP5 obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu i wprowadzenia zieleni urządzonej;
- 4) na terenie ZP5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 5) ciąg pieszy spacerowy na terenie ZP5;
- 6) na części terenu ZP5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 7) dla części terenu ZP5 obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 8) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 9) dla terenów ZP4 i ZP6 obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 10) dla terenu ZP6, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 62. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od ZO1 do ZO6, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zielen ochronna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
- 3) dla terenów od ZO1 do ZO4 i ZO6 - ochronę ciągu ekologicznego doliny Strugi Lubickiej;
- 4) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia nowymi nasadzeniami;
- 5) dla terenu ZO5 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) dla terenu oznaczonego symbolem ZO3 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;

- 7) dopuszcza się lokalizację podczyszczalni ścieków deszczowych i związanych z nią urządzeń podziemnych infrastruktury technicznej na terenie ZO1;
- 8) dla części terenu ZO5 obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 9) na terenie ZO5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 10) dla terenu ZO5 obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, oraz zespołu młyńsko - parkowego, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 i 10;
- 11) na terenie ZO5 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 12) dla terenów od ZO2 do ZO6, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 63. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZI, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni izolacyjnej;
- 2) obowiązek ukształtowania pasa zieleni izolacyjnej dla ochrony zabudowy mieszkaniowej od uciążliwości autostrady A1;
- 3) zachowanie istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienie go nowymi nasadzeniami;
- 4) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 5) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 64. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZNu, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni nieurządzonej;
- 2) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 3) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 4) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Drwęca”;
- 5) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 6) należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy.

§ 65. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) dopuszcza się realizację elektrowni wodnej;

- 3) adaptację istniejącego kanału Młynówki i dopuszcza się odtworzenie nieistniejącego odcinka kanału i budowy elektrowni wodnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację mostu drogowego w wypadku odbudowy kanału Młynówki;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko - parkowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 10;
- 6) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 7) należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001.

§ 66. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WS2 oraz od WS5 do WS10, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) adaptację Strugi Lubickiej, pełniące ważną funkcję w lokalnym systemie ekologicznym;
- 3) dla terenu WS2 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) na części terenu WS6 obowiązek uwzględnienia zasad gospodarowania wynikających z położenia w granicach Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Jar przy Strudze Lubickiej”;
- 5) dla terenów WS2 i WS5 obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 6) dla terenów WS7 i WS8 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 7) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 67. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami WS3 i WS4, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) adaptację istniejących rowów melioracyjnych pełniących ważną rolę w systemie odwadniania terenów;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) terenie dla części terenu WS3 obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 5) na terenie WS3 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 7) dla terenu WS4, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 68. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KK1 do KK2, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji kolejowej;
- 2) teren zamknięty - zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) na części terenu KK2 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 oraz ochronę konserwatorską istniejącej zabudowy o wartościach historyczno-kulturowych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 8;
- 5) na części terenu KK1 i na terenie KK2 należy uwzględnić uwarunkowania Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) na części terenu KK2 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem KK1 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 69. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD1, KD36, KD37, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych, lokalizacja urządzeń i obiektów związanych z obsługą autostrady;
- 2) klasę drogi: autostrada (A);
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 5) obowiązek uwzględnienia strefy bezpieczeństwa od magistrali wodociągowych;
- 6) dla terenów KD36, KD37, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 70. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) adaptację istniejącego odcinka drogi krajowej Nr 10 (ul. Mostowa), w docelowej klasie drogi ekspresowej - S;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) przekrój uliczny;
- 5) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 6) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 7) na części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 8) dla części terenu obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;
- 9) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7.

§ 71. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD3, KD32, KD38, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) klasę dróg: ulice zbiorcze klasy Z;

- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) przekrój uliczny, dopuszcza się przekrój drogowy dla terenu KD3;
- 5) dla terenu oznaczonego symbolem KD3 obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych oraz pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17.

§ 72. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD4, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) klasę drogi: ulica zbiorcza klasy Z;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) przekrój uliczny;
- 5) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 7) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 73. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KD5 do KD7, KD39, KD41 i KD42, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) klasę dróg: ulice lokalne klasy L;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) przekrój uliczny, z wyłączeniem terenów KD41 i KD42, dla których dopuszcza się przekrój drogowy;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia dróg, oznaczonych symbolami KD5, KD6 i KD7 oraz odcinka drogi KD39, w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 pkt 1 i pkt 2;
- 6) na części terenu KD7 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 7) dla terenów KD5, KD6, KD7 i KD39 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 8) na części terenu KD6 i KD7 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 9) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia odcinka drogi, oznaczonej symbolem KD 39, na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 10) dla terenów: KD6, KD41, KD42 , w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 74. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KD8 do KD31, od KD33 do KD35 oraz KD40, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych;
- 2) klasę dróg: ulice dojazdowe klasy D;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;

- 4) przekrój uliczny lub jednoprzestrzenny;
- 5) obowiązek uwzględnienia na odcinku istniejącej drogi KD27 oraz drogi KD30 zasad ochrony wynikających z występowania stanowiska archeologicznego;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia dróg i odcinków dróg, oznaczonych symbolami: od KD8 do KD20, KD22, KD40 w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 pkt 1 i pkt 2;
- 7) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia odcinków istniejących dróg, oznaczonych symbolami KD27, KD28, KD30, KD31, na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 8) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia odcinka drogi KD27 na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Drwęca”;
- 9) na części terenu KD27 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 10) na części terenu KD27 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 11) na terenach istniejących dróg od KD8 do KD18, od KD27 do KD31, KD40 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 12) dla terenów oznaczonych symbolami: KD25, KD33 i KD34, obowiązek uwzględnienia stref kontrolowanych od gazociągów wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17;
- 13) dla terenów KD8, KD9, KD16, KD23, KD25, KD34 i KD35 , w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 75. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od KDW1 do KDW21, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) adaptację istniejących dróg wewnętrznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu;
- 4) przekrój uliczny lub jednoprzestrzenny;
- 5) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia odcinków drogi KDW1 w strefie ochrony konserwatorskiej zespołu młyńsko – parkowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 10 pkt 1;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia dróg i odcinków dróg, oznaczonych symbolami: od KDW1 do KDW5, KDW15, KDW16 i KDW19 w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7 pkt 1 i pkt 2;
- 7) na części terenu KDW1 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15;
- 8) na terenie KDW1 należy uwzględnić w procesie inwestycyjnym ochronę istniejącego zadrzewienia;
- 9) na terenach od KDW1 do KDW5 oraz od KDW15 do KDW19 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 10) na części terenów KDW1 i KDW15 należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 11) dla części terenu KDW1 obowiązek uwzględnienia reżimów ochrony wynikających z położenia w granicach rezerwatu przyrody „Rzeka Drwęca”;

12) dla terenów KDW8, KDW15, KDW21, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 76. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kx1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza (ciąg pieszy);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ciąg pieszo-jezdny, ścieżka rowerowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 6) dostępność ogólna.

§ 77. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem Kx2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: komunikacja piesza (ciąg pieszy);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżka rowerowa;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających - wg rysunku planu;
- 4) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 5) dla części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru objętego ochroną w ramach europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000 Dolina Drwęcy PLH280001;
- 6) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 7) dostępność ogólna;
- 8) dla części terenu należy uwzględnić uwarunkowania obszaru szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami odrębnymi o których mowa w §15.

§ 78. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem E1, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) obowiązek uwzględnienia zakazów wynikających z położenia na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody „Drwęca” i „Jedwabno”;
- 4) adaptację istniejącego głównego punktu zasilania energetycznego (GPZ), dopuszcza się modernizację i rozbudowę;
- 5) adaptację przebiegu istniejącej linii napowietrznej 110kV wraz z jej pasem technologicznym.

§ 79. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od E2 do E4, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) na terenach od E3 do E4 obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 3) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 4) projektowane stacje transformatorowe osiedlowe typu miejskiego 15kV/0, 4kV zasilane projektowanymi liniami kablowymi średniego napięcia 15kV;

5) dla terenu E3, w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 80. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem K, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń izolacyjna;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad zagospodarowania wynikających z położenia terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy;
- 4) obowiązek uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia w strefie ochrony konserwatorskiej historycznego układu ruralistycznego dla której obowiązują ustalenia zawarte w §12 ust. 7;
- 5) adaptuje się istniejącą przepompownię ścieków i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy;
- 6) obowiązek urządzenia zieleni izolacyjnej w stosunku do terenów sąsiednich;
- 7) w granicach strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie terenu zamkniętego ustalonego przez ministra właściwego do spraw transportu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenów przylegających do obszaru kolejowego w zakresie sytuowania budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych, wynikających z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 81. W granicach obszaru objętego planem tracą moc:

- 1) Uchwała nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2006 r. Nr 23, poz. 338);
- 2) Uchwała nr XXVI/309/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 września 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 3466);
- 3) Uchwała nr XXXV/446/2017 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 2908);
- 4) Uchwała nr XIX/249/20 Rady Gminy Lubicz z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 1306).
- 5) Uchwała XXIV/327/20 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. poz. 5389).

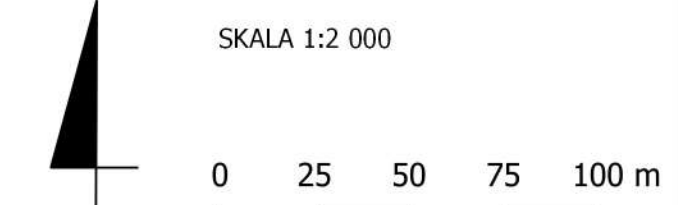
§ 82. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

§ 84. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/833/24

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny

Na podstawie art. 17 pkt 14 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) przedkłada się Radzie Gminy Lubicz listę nieuwzględnionych uwag wraz z rozstrzygnięciem o sposobie ich rozpatrzenia

I wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 02.11.2017 r. do 01.12.2017 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, nie wniesiono uwag do projektu zmiany planu miejscowego.

II wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19.04.2018 r. do 23.05.2018 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, wniesiono do projektu zmiany planu pismo zawierające 2 uwagi, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić:

1. Uwaga z dnia 06.06.2018 r., dotycząca zmiany przebiegu linii zabudowy od strony ul. Toruńskiej dla terenu oznaczonego symbolem U5.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

III wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.11.2021 r. do 23.12.2021 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, do projektu zmiany planu wniesiono 4 pisma zawierające 20 uwag, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić:

2. Uwaga z dnia 06.12.2021 r., dotycząca zwiększenia maksymalnej liczby kondygnacji dla obszaru działek: 155/3, 817, 820, 825, 826 (teren oznaczony symbolem planu MW7).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

3. Uwaga z dnia 06.12.2021 r., dotycząca dopuszczenia zabudowy dla całego obszaru działek: 819, 828/2, 832/3 (teren oznaczony symbolem planu UT1).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

4. Uwaga z dnia 10.12.2021 r. dotycząca warunkowego dopuszczenia zabudowy dla całego obszaru działek: 819, 828/2, 832/3 (teren oznaczony symbolem planu UT1).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz:

IV wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18.09.2023 r. do 20.10.2023 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, do projektu zmiany planu wniesiono 5 pism zawierających 11 uwag, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić:

5. Uwaga z dnia 14.03.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

6. Uwaga z dnia 14.03.2023 r., dotycząca przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem planu ZL3 pod drogę dojazdową.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

7. Uwaga z dnia 22.03.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

8. Uwaga z dnia 22.03.2023 r., dotycząca przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem planu ZL3 pod drogę dojazdową.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

9. Uwaga z dnia 22.03.2023 r., dotycząca ustalenia stawki procentowej na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – na poziomie 0%.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

10. Uwaga z dnia 28.04.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

11. Uwaga z dnia 28.04.2023 r., dotycząca teren oznaczony symbolem planu ZL3.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

V wyłożenie do publicznego wglądu

W okresie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 08.03.2023 r. do 07.04.2023 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, do projektu zmiany planu wniesiono 5 pism zawierających 9 uwag, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić:

12. Uwaga z dnia 05.10.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

13. Uwaga z dnia 05.10.2023 r., dotycząca przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem planu ZL3 pod drogę dojazdową.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

14. Uwaga z dnia 11.10.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

15. Uwaga z dnia 11.10.2023 r., dotycząca przeznaczenia części terenu oznaczonego symbolem planu ZL3 pod drogę dojazdową.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

16. Uwaga z dnia 23.10.2023 r., dotycząca zmiany zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U.

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga uwzględniona.

17. Uwaga z dnia 26.10.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

18. Uwaga z dnia 10.11.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

19. Uwaga z dnia 10.11.2023 r., dotycząca zmiany przeznaczenia i sposobu zagospodarowania obszaru działek: 257/1, 257/2, 257/6, 257/7, 257/8, 257/9, 257/12, 257/13 (teren oznaczony symbolem planu R1) oraz 2003/13 (teren oznaczony symbolem planu ZL3).

Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz: uwaga nieuwzględniona.

Podczas sesji w dniu 25 stycznia 2024 r., Rada Gminy Lubicz zdecydowała o uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmiany zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U (która została złożona w dniu 23.10.2023 r., w trakcie V wyłożenia projektu do publicznego wglądu i nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Lubicz).

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/833/24

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 lutego 2024 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Gminy Lubicz określa następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej do realizacji na podstawie planu miejscowego, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

2. W granicach planu inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane do realizacji obejmują:

- 1) budowę nowej drogi lokalnej oznaczonej symbolami KD41, KD42;
- 2) budowę nowej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem KD33;
- 3) budowę i rozbudowę dróg ustalonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego do parametrów docelowych;
- 4) budowę sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji będzie przebiegać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami, w tym m.in. z ustawą: Prawo budowlane, Prawo zamówień publicznych, Gospodarka komunalna, o samorządzie gminnym i Prawo ochrony środowiska;
- 2) rzeczywisty koszt inwestycji zostanie określony w wyniku zamówienia w trybie ustawy - Prawo zamówień publicznych.

§ 3. Zasady finansowania:

- 1) zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji będą finansowane na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537 z późn. zm.);
- 2) realizacja, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będzie finansowana z budżetu gminy przy wykorzystaniu środków z:
 - a) dochodów własnych,
 - b) dotacji,
 - c) pożyczek preferencyjnych,
 - d) funduszy Unii Europejskiej,
 - e) innych źródeł zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/833/24

Rady Gminy Lubicz

z dnia 29 lutego 2024 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w wykonaniu Uchwały Nr LI/617/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny.

Przed podjęciem ww. uchwały Wójt Gminy Lubicz sporządził analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

Obszar planu obejmuje tereny o łącznej powierzchni ok. 200 ha; na obszarze tym obowiązują następujące plany miejscowe:

- Uchwała nr XLI/490/05 Rady Gminy Lubicz z dnia 16 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2006 r. Nr 23, poz. 338);

- Uchwała nr XXVI/309/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 września 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2016 r. poz. 3466);

- Uchwała nr XXXV/446/2017 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2017 r. poz. 2908);

- Uchwała nr XIX/249/20 Rady Gminy Lubicz z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r. poz. 1306);

- Uchwała XXIV/327/20 Rady Gminy Lubicz z dnia 29 października 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny (Dz. Urz. Woj. Kuj.-Pom. z 2020 r. poz. 5389).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego, przewidziana w art. 17. Ustawy.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w miejscowej prasie - „NOWOSCI” w dniu 15.04.2015 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 15.04.2015 r. do 14.05.2015 r., wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości i w BIP. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu tj. do 11.05.2015 r. nie złożono wniosków do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu powiadomione zostały instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 cytowanej powyżej ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,

- uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

-uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m.in.: wprowadzenie obowiązku zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu, ustalenie zaopatrzenia zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, wprowadzenie minimalnego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego,

-uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni,

-uwzględnia prawo własności,

-uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,

-uwzględnia potrzeby interesu publicznego,

-uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,

-dla terenu objętego planem ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11÷13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,

-niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,

-projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został ważny interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnienia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- ustalenia art. 1 ust 4 ust. 1 w zakresie kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniono. Ustalenia planu miejscowego nie powodują zwiększenia transportochłonności układu przestrzennego w stosunku do planu obowiązującego dotychczas,

- ustalenia art. 1 ust 4 ust. 2 w zakresie lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

- ustalenia art. 1 ust 4 ust. 3 w zakresie zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - w obszarze planu znajdują się ogólnodostępne drogi publiczne i wewnętrzne, wzdłuż których mogą poruszać się rowerzyści, korzystając z infrastruktury rowerowej bądź jezdni, a także ciągi piesze - ogólnodostępne, po których mogą przemieszczać się piesi i rowerzyści,

- ustalenia art. 1 ust 4 ust. 4 lit. a w zakresie dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – uwzględniono. Planowana zabudowa znajdować się będzie wewnątrz poszczególnych jednostek osadniczych i stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z uchwaleniem planu wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu opłat adiacenckich.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a cytowanej powyżej ustawy Wójt Gminy Lubicz uzyskał opinie właściwych organów/instytucji do projektu planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Wójt Gminy Lubicz uzgodnił projekt miejscowego planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu nastąpiło w dniach:

- od 02.11.2017 r. do 01.12.2017 r. (I wyłożenie),
- od 19.04.2018 r. do 23.05.2018 r. (II wyłożenie),

Ogłoszenie o I wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 25.10.2017 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 24.10.2017 r. do 19.12.2017 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 18.12.2017 r., nie wniesiono uwag.

Ogłoszenie o II wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 11.04.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 06.04.2018 r. do 12.06.2018 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 08.06.2018 r., wniesiono pismo zawierające 2 uwagi, jedna z których została uwzględniona.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny przedłożono Radzie Gminy Lubicz, która następnie podjęła uchwałę nr LII/689/2018 Rady Gminy Lubicz z dnia 19 października 2018 r. o zmianie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny.

W związku z wyrokiem nr II SA/Bd 356/19 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Bydgoszczy z dnia 8 października 2019 r. stwierdzającym nieważność uchwały nr LII/689/2018 Rady Gminy Lubicz z dnia 19 października 2018 r. w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nastąpiła konieczność wprowadzenia niezbędnych zmian do projektu uchwały i ponowienia procedury sporządzenia zmiany planu w niezbędnym zakresie.

W związku z tym do projektu ponownie uzyskano wymagane opinie i uzgodnienia właściwych organów.

Następnie projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach:

- od 22.11.2021 r. do 23.12.2021 r. (III wyłożenie)
- od 08.03.2023 r. do 07.04.2023 r. (IV wyłożenie)
- od 18.09.2023 r. do 20.10.2023 r. (V wyłożenie).

Ogłoszenie o III wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 09.11.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 09.11.2023 r. do 14.01.2022 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 10.01.2022 r., wniesiono 4 pisma zawierające 20 uwag, z których 17 zostało uwzględnionych.

Ogłoszenie o IV wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 27.02.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 27.02.2023 r. do 05.05.2023 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 10.11.2023 r., wniesiono 5 pism zawierających 11 uwag, z których 4 zostały uwzględnione.

Ogłoszenie o V wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 05.09.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 05.09.2023 r. do 10.11.2023 r., w wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości oraz w BIP.

W ustawowym terminie, tj. nie krótszym niż 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do 28.04.2023 r., wniesiono 5 pism zawierających 9 uwag, z których jedna została uwzględniona.

Podczas sesji w dniu 25 stycznia 2024 r., Rada Gminy Lubicz zdecydowała o uwzględnieniu uwagi dotyczącej zmiany zasad zagospodarowania terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami MN i MN/U (która została złożona w dniu 23.10.2023 r., w trakcie V wyłożenia projektu do publicznego wglądu i nie została uwzględniona przez Wójta Gminy Lubicz).

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lubicz Dolny przedłożono Radzie Gminy Lubicz. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu wyznaczenie terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów usług.

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.

Ustalenia są zgodne z kierunkiem zagospodarowania wyznaczonym w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz przyjętym uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r. oraz realizują potrzeby lokalnej społeczności z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego. W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Zbigniew Szczepański