

PROJEKT

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY LUBICZ**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 XLVIII/624/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin, zwany 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 Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
 - a) obowiązujące ustalenia planu, określone w Legendzie jako „oznaczenia obowiązujące”,
 - b) informacje nie będące ustaleniami planu, określone w Legendzie jako „oznaczenia 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, 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) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, poza którym wyklucza się lokalizację budynków; linia ta nie dotyczy garaży w zabudowie jednorodzinnej, projektowanych stacji transformatorowych oraz podziemnych części budynków w tym garaży w zabudowie wielorodzinnej; dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone linie zabudowy elementów drugorzędnych takich jak:
 - a) balkony, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, rampy i pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,

- b) gzymsy, okapy – do 0,8 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 2) „usługach uciążliwych” – należy przez to rozumieć:
- a) usługi konfliktowe w stosunku do funkcji mieszkaniowej, tj. takie, 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 wynikające ze wzmożonego ruchu pojazdów, związanego z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń generujących ten ruch,
 - b) blacharnie, lakiernie, warsztaty samochodowe, stolarnie, składy węgla, składy złomu, obiekty związane z przechowywaniem zwłok, prosektoria,
 - c) usługi z zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem ośrodków wypoczynkowych lub hoteli;
- 3) „zieleni urządzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych w tym: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy) i sezonowe (rabaty, kwietniki i trawniki);
- 4) „zieleni izolacyjnej” - należy przez to rozumieć pas zieleni w postaci roślin średnio i wysokopiennych, gatunków charakteryzujących się dobrymi właściwościami pochłaniania zanieczyszczeń, w tym zimozielonych;
- 5) „dachach wysokich” - należy przez to rozumieć formę dachu dwu lub wielospadowego o nachyleniu połąci dachowych w przedziale 20°-45°;
- 6) „strefie ochrony konserwatorskiej” - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w ustaleniach planu wokół obiektu o wartościach historyczno-kulturowych;
- 7) „pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych” - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokościach:
- a) 6,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV po obu jej stronach,
 - b) 20,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV po obu jej stronach,
 - c) 25,0 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220kV, po obu jej stronach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów wraz z symbolami jednostek przestrzennych i numerami porządkowymi terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony archeologicznej;
- 6) granice stref ochrony konserwatorskiej;
- 7) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych objęte ochroną na podstawie ustaleń planu;
- 8) granica strefy grobów tradycyjnych;
- 9) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 10) pasy eksploatacyjne gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 11) granice stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia;
- 12) granica strefy ograniczeń w zagospodarowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej;

13) wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu w metrach.

DZIAŁ II. Ustalenia ogólne

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 800 m²,
 - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej: 500 m²,
 - c) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej: 200 m²,
 - d) zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 1000 m²,
 - e) zabudowy usługowej: 1000 m²,
 - f) zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 3000 m²;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż minimalna powierzchnia określona w ust. 1, w celu:
 - a) regulacji granic między sąsiednimi działkami budowlanymi, uregulowania stanów prawnych,
 - b) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej,
 - c) wydzielenia dojścia lub dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu prawa budowlanego;
- 3) fronty nowo wydzielanych działek budowlanych jako przylegające do pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 4) sytuowanie nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa zabudowy istniejącej zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) sytuowanie budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

2. Ponadto ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowane są poprzez ustalenia ogólne i szczegółowe planu w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;
- 3) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów ;
- 6) modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

3. Dla istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem określonym w planie lub nie zachowującej parametrów i wskaźników w zakresie intensywności zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej, określonych w planie, dopuszcza się zachowanie tej zabudowy, jej przebudowę bądź rozbudowę przy zwiększeniu powierzchni zabudowy o maksymalnie 25%, z wyłączeniem zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem drogowym;

4. Dla istniejącej zabudowy o wysokości zabudowy przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy określoną w planie, dopuszcza się zachowanie tej zabudowy, jej przebudowę bądź rozbudowę bez prawa dalszego przekraczania ustaleń planu w tym zakresie.

5. Dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej niezgodnie z ustaloną w planie linią zabudowy, dopuszcza się zachowanie tej zabudowy, jej przebudowę bądź rozbudowę bez prawa dalszego zbliżania do linii rozgraniczającej terenu.

6. Jeżeli termomodernizacja istniejącej zabudowy miałaby spowodować przekroczenie określonych w planie linii zabudowy lub maksymalnej wysokości zabudowy, to dopuszcza się taką termomodernizację pod warunkiem, że powstałe w ten sposób przesunięcie lica ściany lub przyrost wysokości budynku nie przekroczy wartości 0,5 m.

7. 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 zgodnie z ustaleniami planu, z zachowaniem geometrii dachu, jak w części istniejącej budynku.

§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) tereny, dla których ustala się przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolami oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.1WS, 6.2WS, 6.3WS, 6.4WS, 6.5WS, 6.6WS, 6.7WS**, stanowią główny element ciągu ekologicznego o znaczeniu lokalnym, należy zachować dostępność do linii brzegowej w celu umożliwienia przeprowadzenia robót eksploatacyjnych i konserwacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) dla całości obszaru objętego planem wyklucza się lokalizację spielarni zwłok;
- 4) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów wynikających z przepisów odrębnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 5) w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania terenu z przebiegiem istniejących urządzeń melioracji wodnych obsługujących tereny położone poza obszarem inwestycji - dopuszcza się ich dostosowanie do planowanego sposobu zagospodarowania terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności systemu melioracji wodnych.

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę obiektów i obszarów oznaczonych na rysunku planu jako:
 - a) strefy ochrony archeologicznej,
 - b) obiekty o wartościach historyczno-kulturowych, objęte ochroną na podstawie ustaleń planu,
 - c) strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie objętym planem znajdują się zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, oznaczone na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych;
- 3) na terenie objętym planem znajdują się obiekty o wartościach historyczno-kulturowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, dla których ustalono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zawarte w przepisach szczegółowych;
- 4) na terenie objętym planem występują elementy krajobrazu kulturowego:

- a) historyczne trakty drogowe,
 - b) ciek i wodne i zadrzewienia im towarzyszące;
- 5) ustala się strefy ochrony archeologicznej o granicach wskazanych na rysunku planu, w granicach których obowiązuje nakaz uwzględnienia ochrony zabytków archeologicznych na etapie projektowania i realizacji zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
- 6) nakaz zachowania cieków wodnych jako elementu krajobrazu kształtującego układ ruralistyczny.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące 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:

- 1) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 110 kV, oznaczonych na rysunku planu:
- a) lokalizacja obiektów budowlanych, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem oraz nasadzenia zieleni wysokiej w pobliżu linii elektroenergetycznej powinny uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - b) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią,
 - c) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 2) w granicach pasów technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 220kV, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - b) lokalizacja pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi zgodnie z wymogami określonymi w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
 - c) lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych.
 - d) zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 6 m, od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron).
 - e) dopuszcza się wykonanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone w pkt 1 i 2 obowiązują do czasu dyslokacji linii elektroenergetycznej;
- 4) w granicach pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych istniejących i projektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia, oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z istnienia gazociągów wysokiego ciśnienia i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w granicach strefy sanitarnej istniejącego cmentarza oznaczonej na rysunku planu obowiązuje zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych określających wymagania sanitarne, jakim powinny odpowiadać tereny cmentarzy.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie układu komunikacyjnego na obszarze planu z układem zewnętrznym poprzez:
- a) drogę oznaczoną symbolem **6.1KDR** (istniejąca ul. Kowalewska), droga krajowa nr 15 relacji Inowrocław-Ostróda, projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego,
 - b) drogi oznaczone symbolami **6.1KDG**, (istniejąca ul. Dworcowa), **6.2KDG** (istniejąca ul. Lubicka) - ulice główne,

- c) drogi zbiorcze **3.1KDZ, 3.2KDZ**;
- 2) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 3) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące minimalne wskaźniki stanowisk dla samochodów osobowych, przy uwzględnieniu zasady równania w górę w przypadku ułamkowego przeliczenia:
 - a) dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach indywidualnych,
 - c) dla terenów zabudowy zagrodowej - 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach indywidualnych,
 - d) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 1,3 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, w tym maksymalnie 70% miejsc postojowych w garażach podziemnych,
 - e) dla terenów usług z zakresu administracji – 1 stanowisko na 40 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - f) dla terenów usług z zakresu oświaty – 1 stanowisko na 3 zatrudnionych,
 - g) dla terenów usług z zakresu kultury, kultu religijnego i obiektów sportowych – 2 stanowiska na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku lub korzystać z obiektów sportowych,
 - h) dla terenów usług z zakresu gastronomii – 1 stanowisko na 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku,
 - i) dla terenów usług z zakresu ochrony zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - j) dla terenów usług hotelowych – 1 stanowisko na 2 miejsca noclegowe w hotelu,
 - k) dla terenów usług z zakresu handlu hurtowego – 1 stanowisko na 200 m² powierzchni obiektu usługowego,
 - l) dla terenów usług z zakresu obsługi motoryzacji – 2 stanowiska na 1 stanowisko robocze,
 - m) dla pozostałych obiektów usługowych: 1 stanowisko na 30 m² powierzchni obiektu;
 - 4) obowiązuje sposób realizacji stanowisk na terenie lub w garażach, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla terenów, dla których ustalono minimalne wskaźniki miejsc postojowych, obowiązuje minimalna liczba stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – 2% ogólnej liczby miejsc postojowych – za wyjątkiem terenów zabudowy jednorodzinnej oraz terenów zabudowy jednorodzinnej lub usług, a także terenów rolnictwa, dla których nie określa się minimalnej liczby stanowisk dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej układu podstawowego, zasilanego z magistrali wodociągowej z ujęcia wody „Drwęca”, dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
 - 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej, spływ grawitacyjny ścieków w kierunku południowo-wschodnim wspomagany systemem przepompowni ścieków, włączonego do istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej miasta Torunia;
 - 8) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 9) zasilanie w energię elektryczną: adaptuje się istniejący system zasilania energetycznego po stronie średniego napięcia 15kV; dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie istniejącego systemu sieci energetycznej w oparciu o projektowane stacje transformatorowe 15kV/0,4kV; obowiązek 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;
 - 10) zachowanie gazociągu wysokiego ciśnienia Dn400 i Dn500 relacji Włocławek-Gdańsk;
 - 11) zachowanie istniejącego systemu zaopatrzenia w gaz, docelowo zakłada się zasilanie w gaz z systemu krajowego;

- 12) zachowuje się istniejące sieci telekomunikacyjne i dopuszcza się ich rozbudowę, uzupełnienie oraz możliwość sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 13) obowiązuje zaopatrzenie zabudowy w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii, z zastosowaniem paliw niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza, oraz ze źródeł bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) wywóz i utylizację odpadów i nieczystości z obszaru planu zgodnie z systemem obowiązującym na obszarze gminy;
- 15) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację infrastruktury technicznej;
- 16) nowe sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg;
- 17) w przypadku braku możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się realizację tych sieci w granicach obszaru objętego planem.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla obszaru objętego planem ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%, o ile ustalenia szczegółowe nie ustalają innych parametrów;
- 2) dla terenów, dla których występowała potrzeba ustalenia wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, wskaźnik ten został określony w ustaleniach szczegółowych, natomiast dla pozostałych terenów stwierdzono brak potrzeby jego określania;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01, o ile ustalenia szczegółowe nie ustalają innych parametrów;
- 4) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynikają inne parametry, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się maksymalną intensywność zabudowy:
 - a) 1,4 dla terenów usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów,
 - b) 1,2 dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
 - c) 0,8 dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 5) o ile z ustaleń szczegółowych nie wynikają inne wskaźniki, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące wskaźniki kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 6:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 25 m, w tym maksymalna wysokość budynków - 12 m,
 - b) wysokość budowli służących łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych – 40 m,
 - c) geometria dachu: maksymalny kąt nachylenia połaci - 45°;
- 6) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się wolnostojącą formę zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) ustala się obowiązek uwzględnienia ochrony zabudowy o wartości historyczno - kulturowej, w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków, na zasadach określonych w Ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów przeznaczonych na cele publiczne - 0%;
- 2) dla pozostałych terenów - 30%.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi Rozdział 1.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 1.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN, 1.2MN, 1.3MN, 1.6MN, 1.7MN, 1.8MN, 1.9MN, 1.10MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy wysokie;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
- 6) obsługa komunikacyjna z ulic lokalnych i ulic dojazdowych;
- 7) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych: min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 8) dla terenów **1.2MN, 1.3MN, 1.10MN** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.4MN, 1.5MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) lokalizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej lub jako lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy wysokie;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych: min. 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny oraz 1 stanowisko na 3 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 30m² powierzchni usługowej obiektów;
- 11) dla terenu **1.4MN** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN-U, 1.2MN-U, 1.3MN-U, 1.4MN-U, 1.5MN-U, 1.6MN-U, 1.7MN-U, 1.8MN-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- a) dla terenu **1.1MN-U** - 20%,
 - b) dla pozostałych terenów - 30%;
- 7) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych: min. 1 stanowisko na 3 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 30m² powierzchni obiektu usługowego oraz 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny;
- 9) dla terenów **1.6MN-U**, **1.8MN-U** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 10) ochronę istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej (budynek mieszkalny z pocz. XX w. przy ul. Lubickiej 3, dz. 562/2) poprzez:
- a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług z dopuszczeniem parkingów i zieleni urządzonej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych ulic dojazdowych i ulicy lokalnej;
- 4) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych: min. 1 stanowisko na 3 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 30m² powierzchni obiektu usługowego;
- 5) ochronę istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej (zajazd przy ul. Kowalewskiej 4 z dobudówką od ul. Lubickiej z XIX/XX w., dz. nr 431/5, 431/6) poprzez:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;
- 3) obsługa komunikacyjna z przylegającej ulicy lokalnej, drogi dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;
- 4) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych: min. 1 stanowisko na 3 zatrudnionych lub 1 stanowisko na 30m² powierzchni obiektu usługowego oraz 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDL**, **1.2KDL**, **1.3KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem;
- 4) dopuszcza się bezpośrednie powiązanie drogi **1.1KDL** z drogą **6.1KDR** wyłącznie z relacjami ograniczonymi do prawoskrętów;
- 5) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDD, 1.2KDD, 1.3KDD, 1.4KDD, 1.5KDD, 1.6KDD, 1.7KDD, 1.8KDD, 1.9KDD, 1.10KDD, 1.11KDD, 1.12KDD, 1.3KDD, 1.14KDD, 1.15KDD, 1.16KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) zakaz bezpośredniego powiązania drogi **1.1KDD** z drogą **6.1KDR**;
- 5) dla terenu **1.4KDD** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) zakaz bezpośredniego powiązania z drogą **6.1KDR**.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 2.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN, 2.21MN, 2.22MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, 2.26MN, 2.27MN, 2.28MN, 2.29MN, 2.30MN, 2.31MN, 2.32MN, 2.33MN, 2.34MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) formę zabudowy:
 - a) dla terenów **2.14MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.25MN** - wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową,
 - b) dla pozostałych terenów – wolnostojącą;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 5) dachy wysokie;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy szeregowej lub bliźniaczej - 40%,
 - b) dla zabudowy wolnostojącej – 50%;
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych;
- 8) dla terenu **2.29MN** nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m, wzdłuż północno – zachodniej granicy terenu;
- 9) na terenach **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.20MN, 2.23MN, 2.24MN, 2.25MN, 2.26MN, 2.27MN** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 1,4;

- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 14,0 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 9) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3, wzdłuż północno – zachodniej granicy terenu;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi lokalnej lub dojazdowej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) forma zabudowy – zabudowa wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 8) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 9) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.2MN-U**, **2.3MN-U**, **2.4MN-U**, **2.5MN-U**, **2.6MN-U**, **2.7MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 8) geometria dachów – dachy wysokie;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic lokalnych i dojazdowych;
- 10) dla terenu **2.2MN-U** – zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 15 m od urządzeń przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie **2.1I**;
- 11) dla terenu **2.2MN-U** - obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1U** ustala się :

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy przylegającego terenu o przeznaczeniu mieszkaniowym;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 25%;
- 4) geometria dachu - dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1UZ-UE-US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i opieki społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 16 m;
- 4) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 5) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 6) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej;
- 7) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 8) ochronę istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej (historyczny budynek szkoły z lat 20 XX w. przy ul. Szkolnej 8 – dz. nr 628/2) poprzez:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1UK**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 3) obowiązuje zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu;
- 4) geometria dachu - dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) geometria dachu obiektu wpisanego do rejestru zabytków – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 6) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi dojazdowej
- 7) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 8) ochronę zabytkowego założenia ewangelickiego przykościelnego cmentarza zamkniętego (dz. nr 582/1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o granicach wskazanych na rysunku planu, poprzez:
 - a) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - b) nakaz zachowania i konserwacji elementów małej architektury cmentarnej,
 - c) zakaz zmniejszania obszaru cmentarza,
 - d) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego,
 - e) nakaz zachowania ukształtowania terenu cmentarza,
 - f) nakaz zachowania murowanego ogrodzenia przy dawnym kościele ewangelickim;
- 9) obowiązek zachowania średniowiecznego budynku kościoła pw. Św. Barbary z XIII w., (następnie Kościół ewangelicki, obecnie Muzeum Piśmiennictwa i Drukarstwa), położonego przy ul. Szkolna, (dz. nr 582/1), wpisanego do rejestru zabytków decyzją z dnia 30 kwietnia 1930 r. oraz 7 października 1954 r., pod nr A/377 - prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich

i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1UK-ZP**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultury i rozrywki lub zieleni urządzonej;
- 2) obowiązek kształtowania powiązania funkcjonalno-przestrzennego z terenem **2.1U** oraz terenami zieleni urządzonej wzdłuż Strugi Toruńskiej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 60%;
- 4) lokalizacja zabudowy – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 9,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość do okapu dachu: 4,0 m;
- 7) geometria dachu - dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 8) obsługa komunikacyjna – z dróg publicznych poprzez teren **2.1UK**;
- 9) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1KDL, 2.2KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) dla terenu **2.2KDL** obowiązek uwzględnienia zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.9KDD, 2.10KDD, 2.11KDD, 2.12KDD, 2.13KDD, 2.14KDD, 2.15KDD, 2.16KDD, 2.17KDD, 2.18KDD, 2.19KDD, 2.20KDD, 2.21KDD, 2.22KDD, 2.23KDD, 2.24KDD, 2.25KDD, 2.26KDD, 2.27KDD, 2.28KDD, 2.29KDD, 2.30KDD, 2.31KDD, 2.32KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) dla terenów **2.1KDD, 2.2KDD, 2.3KDD, 2.4KDD, 2.5KDD, 2.6KDD, 2.7KDD, 2.8KDD, 2.10KDD, 2.19KDD, 2.20KDD, 2.21KDD, 2.25KDD** - obowiązek uwzględnienia zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1KR, 2.2KR, 2.3KR, 2.4KR, 2.5KR, 2.6KR, 2.7KR, 2.8KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) dla terenów **2.2KR, 2.3KR** - obowiązek uwzględnienia zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 31. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.II**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem zieleni izolacyjnej;

2) adaptuje się istniejącą przepompownię ścieków i dopuszcza się możliwość jej przebudowy i rozbudowy.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1RN, 2.2RN, 2.3RN, 2.4RN, 2.5RN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2.5RN** obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych oznaczonych na rysunku planu.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1RZM, 2.2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 4) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 5) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m od strony przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem **2.1RZM** obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia oraz projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia w granicach pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych oznaczonych na rysunku planu;
- 8) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.1CZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza zamkniętego;
- 2) ochronę zabytkowego założenia zamkniętego cmentarza ewangelickiego na działce nr 627, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o granicach wskazanych na rysunku planu, poprzez:
 - a) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - b) nakaz zachowania i konserwacji elementów małej architektury cmentarnej,
 - c) zakaz zmniejszania obszaru cmentarza,
 - d) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego,
 - e) nakaz zachowania ukształtowania terenu cmentarza,
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem rekreacji;
- 2) dla terenu **2.2ZP** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 3) obowiązek kształtowania korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym wzdłuż Strugi Toruńskiej;
- 4) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia zieleni urządzonej;
- 5) realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż Strugi Toruńskiej.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1ZN, 2.2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zieleni naturalnej;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2.1ZN** obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia w granicach pasów eksploatacyjnych oraz stref kontrolowanych oznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 3.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN, 3.16MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy wysokie;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenów **3.2MN, 3.6MN, 3.7MN**, w granicach strefy sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.10MN, 3.17MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) lokalizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej lub jako lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy wysokie;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1MN-U, 3.2MN-U, 3.3MN-U, 3.4MN-U, 3.5MN-U, 3.6MN-U, 3.7MN-U, 3.8MN-U, 3.9MN-U, 3.10MN-U, 3.11MN-U, 3.12MN-U, 3.13MN-U, 3.14MN-U, 3.15MN-U, 3.16MN-U, 3.17MN-U, 3.18MN-U, 3.19MN-U, 3.20MN-U, 3.21MN-U, 3.22MN-U, 3.23MN-U, 3.24MN-U, 3.25MN-U, 3.26MN-U, 3.27MN-U, 3.28MN-U, 3.29MN-U, 3.30MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;

- 8) geometria dachów – dachy wysokie;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenów **3.21MN-U, 3.26MN-U, 3.28MN-U, 3.29MN-U, 3.30MN-U** – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 11) dla terenów **3.5MN-U, 3.8MN-U, 3.9MN-U, 3.29MN-U** - obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 12) dla terenu **3.27MN-U**, w granicach strefy sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej;
- 3) obowiązek wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min.5,0 m, wzdłuż granicy przylegającego terenu o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi **6.1KDR**;

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.2U, 3.3U, 3.4U, 3.5U, 3.6U, 3.7U, 3.8U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dla terenu **3.4U** dopuszcza się lokalizację stację paliw płynnych, przy czym nie określa się proporcji pomiędzy przeznaczeniem podstawowym i dopuszczonym; realizacja przeznaczenia podstawowego i dopuszczonego może się odbywać łącznie lub zamiennie;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) dla terenów **3.3U, 3.7U, 3.8U** obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy przylegających terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 5) obsługa komunikacyjna zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenu **3.2U**, w granicach strefy sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy;
- 7) dla terenu **3.8U** - ochronę obiektów o wartości historyczno – kulturowej (budynku mieszkalnego, inwentarskiego oraz stodoły przy ul. Okrężnej 14, dz. 243/17) w tym:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji,
 - d) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynku inwentarskiego i stodoły.

§ 42. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;
- 2) nakaz zachowania starodrzewu;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy i geometria dachu obiektu o wartości historyczno - kulturowej – zgodnie ze stanem istniejącym;
- 4) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi dojazdowej;
- 5) zagospodarowanie z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy;
- 6) w granicach strefy sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;
- 7) obowiązek zachowania budynku o wartości historyczno – kulturowej – kościoła katolickiego p.w. św. Teresy od Dzieciątka Jezus – ul. ks. J. Pronobisa z lat 1932-1934r. (dz. nr 215), w tym:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji,
 - d) zakaz ocieplania elewacji budynku.

§ 43. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.2UR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego z dopuszczeniem parkingów oraz funkcji mieszkaniowej związanej z przeznaczeniem terenu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 10 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) w granicach strefy sanitarnej, wskazanej na rysunku planu, obowiązek uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących cmentarzy;
- 4) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi dojazdowej;
- 5) obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 6) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących obszarów położonych w sąsiedztwie czynnych cmentarzy.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1U-PP-PS**, **3.2U-PP-PS**, **3.3U-PP-PS**, **3.4U-PP-PS**, **3.5U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) obowiązek wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, od strony sąsiednich terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 4) dla terenów **3.1U-PP-PS**, **3.2U-PP-PS**, **3.3U-PP-PS** – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - obowiązek uwzględnienia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 5) dla terenu **3.4U-PP-PS** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1KDZ**, **3.2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych z projektowanym wiaduktem nad linią kolejową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową z dopuszczeniem zatok autobusowych i parkingowych;

4) w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1KDL, 3.2KDL, 3.3KDL, 3.4KDL, 3.5KDL, 3.6KDL, 3.7KDL, 3.8KDL, 3.9KDL, 3.10KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) dla terenów **3.1KDL, 3.3KDL, 3.4KDL, 3.7KDL** - obowiązek uwzględnienia zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 5) dla terenu **3.2KDL** – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1KDD, 3.2KDD, 3.3KDD, 3.4KDD, 3.5KDD, 3.6KDD, 3.7KDD, 3.8KDD, 3.9KDD, 3.10KDD, 3.11KDD, 3.12KDD, 3.13KDD, 3.14KDD, 3.15KDD, 3.16KDD, 3.17KDD, 3.18KDD, 3.19KDD, 3.20KDD, 3.21KDD, 3.22KDD, 3.23KDD, 3.24KDD, 3.25KDD, 3.26KDD, 3.27KDD, 3.28KDD, 3.29KDD, 3.30KDD, 3.31KDD, 3.32KDD, 3.33KDD, 3.34KDD, 3.35KDD, 3.36KDD, 3.37KDD, 3.38KDD, 3.39KDD, 3.40KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) zakaz bezpośredniego powiązania drogi **3.1KDD** z drogą **6.1KDR**;
- 5) dla terenów **3.27KDD, 3.29KDD, 3.30KDD, 3.36KDD, 3.37KDD, 3.38KDD** – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 6) dla terenu **3.18KDD** - obowiązek uwzględnienia zasad ochrony konserwatorskiej wynikających z ustalenia stref ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3.1KR, 3.2KR, 3.3KR, 3.4KR, 3.5KR, 3.6KR, 3.7KR, 3.8KR**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren parkingu;
- 2) obowiązek zagospodarowania terenu z udziałem zieleni urządzonej.

§ 50. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1KKK** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji kolejowej;
- 2) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 51. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.1CC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren cmentarza czynnego;

- 2) zakaz lokalizacji prosektoriów;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy związanej z funkcjonowaniem cmentarza (kaplica, dom przedpogrzebowy) – 10 m;
- 4) maksymalną łączną zabudowę związaną z funkcjonowaniem cmentarza – 500 m²;
- 5) lokalizację zabudowy związanej z funkcjonowaniem cmentarza – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) geometrię dachu – dowolną;
- 7) zakaz pochówków w grobach tradycyjnych poza obszarem strefy grobów tradycyjnych, oznaczonej na rysunku planu;
- 8) ochronę zabytkowego założenia cmentarza parafialnego przykościelnego przy ul. ks. J. Pronobisa na działce nr 224/1, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej o granicach wskazanych na rysunku planu, poprzez:
 - a) nakaz zachowania i uczytelnienia historycznej kompozycji cmentarza,
 - b) nakaz zachowania i konserwacji elementów małej architektury cmentarnej,
 - c) zakaz zmniejszania obszaru cmentarza,
 - d) nakaz zachowania i pielęgnacji starodrzewu cmentarnego,
 - e) nakaz zachowania ukształtowania terenu cmentarza.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 4.

§ 52. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.5MN, 4.6MN, 4.7MN, 4.8MN, 4.9MN, 4.10MN, 4.11MN, 4.12MN, 4.13MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 4) dachy wysokie;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 6) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu **4.9MN** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.4MN, 4.14MN, 4.15MN, 4.16MN, 4.17MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) lokalizację funkcji usługowej w formie zabudowy wolnostojącej lub jako lokali wbudowanych w budynek mieszkalny;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) dachy wysokie;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów **4.14MN i 4.15MN** - 40%,

- b) dla pozostałych terenów - 30%;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dla terenu **4.14MN** – w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych;
- 11) dla terenu **4.14MN** – obowiązek ochrony istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej – willi przy ul. Dworcowej 62 (dz. nr 296) poprzez:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) zakaz ocieplania elewacji budynku,
 - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji;
- 12) dla terenu **4.15MN** - obowiązek zachowania budynku przy ul. Dworcowej 64 (dz. nr 297), wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 4 listopada 1986 r. pod nr A/229 - prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i restauratorskich oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1MN-U, 4.2MN-U, 4.3MN-U, 4.4MN-U, 4.5MN-U, 4.6MN-U, 4.7MN-U, 4.8MN-U, 4.9MN-U, 4.10 MN-U, 4.11.MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,5 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - dla terenów: **4.7MN-U, 4.8MN-U, 4.9MN-U, 4.10MN-U, 4.11MN-U** – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - dla pozostałych terenów – nie występuje potrzeba określania;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 9) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 10) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dla terenu **4.1MN-U** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 55. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.4U, 4.5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) dla terenów **4.1U, 4.2U, 4.3U, 4.5U** - obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy przylegających terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym;

- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 4) geometria dachu - dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na terenie **4.4U** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 56. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1UZ-UE-US**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i opieki społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna intensywność zabudowy - 0,3;
- 7) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 8) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej.

§ 57. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1U-PP-PS**, **4.2U-PP-PS**, **4.3U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiednich terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 4) na terenie **4.2U-PP-PS** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 58. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową, z dopuszczeniem zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu, - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1KDL**, **4.2KDL**, **4.3KDL**, **4.4KDL**, **4.5KDL**, **4.6KDL**, **4.7KDL**, **4.8KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i parkingowych.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1KDD, 4.2KDD, 4.3KDD, 4.4KDD, 4.5KDD, 4.6KDD, 4.7KDD, 4.8KDD, 4.9KDD, 4.10KDD, 4.11KDD, 4.12KDD, 4.13KDD, 4.14KDD, 4.15KDD, 4.16KDD, 4.17KDD, 4.18KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) na terenie **4.18KDD** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1KR, 4.2KR, 4.3KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.1RZM-RZP, 4.2RZM-RZP, 4.3RZM-RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 3) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 4) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m od strony przylegających terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP;
- 6) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1RNR-RNL-RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny gruntów ornych oraz upraw lub łąk i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 85%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 4) lokalizacja zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 45°;
- 6) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m od strony terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) zakaz lokalizacji nowych budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt w liczbie powyżej 5DJP;
- 8) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) adaptację istniejącego rowu melioracji podstawowej.

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1WS-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela oraz zabudowy związanej z obsługą terenów zielonych;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 3) geometria dachów - dachy wysokie;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%.

§ 66. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem rekreacji, zabudowy związanej z obsługą terenów zielonych, parkingu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 6,0 m, 1-kondygnacja nadziemna;
- 3) geometria dachów - dachy wysokie;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%.

§ 67. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem rekreacji;
- 2) obowiązek kształtowania korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym wzdłuż Strugi Toruńskiej;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia zieleni urządzonej;
- 4) realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż Strugi Toruńskiej.

§ 68. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.3ZP** ustala się: przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej;

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 5.

§ 69. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1MW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach budynków oraz z dopuszczeniem usług zdrowia i opieki społecznej;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy - 1,6;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 35% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy usługowej – 500 m²;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 14,0 m, 4 kondygnacje nadziemne;
- 6) maksymalna wysokość wolnostojącej zabudowy garażowej – 10 m;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 8) geometria dachu – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci 20°;
- 9) obsługa komunikacyjna - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 11) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia pasów technologicznych linii wysokiego napięcia 220kV, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2;

- 12) w pasie technologicznym napowietrznej linii wysokiego napięcia dopuszcza się lokalizację zabudowy – wyłącznie budynku garażowego;
- 13) obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 14) obowiązek realizacji pasów zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m od strony granicy z terenem **5.1U-PP-PS**.

§ 70. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.1MN, 5.2MN, 5.3MN, 5.4MN, 5.5MN, 5.6MN, 5.7MN, 5.8MN, 5.9MN, 5.10MN, 5.11MN, 5.12MN, 5.13MN, 5.14MN, 5.15MN, 5.16MN, 5.17MN, 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN, 5.21MN, 5.22MN, 5.23MN, 5.24MN, 5.25MN, 5.26MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla zabudowy mieszkaniowej na terenie **5.16MN**;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej lub szeregowej dla zabudowy mieszkaniowej na terenie **5.26MN**;
- 4) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m, 2-kondygnacje nadziemne;
- 6) geometria dachów - dachy wysokie;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 8) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenu **5.8MN** – obowiązek ochrony istniejącego obiektu o wartości historyczno – kulturowej (dwór w zespole podworskim z XIX/XX w., przy ul. Karwowskiego 5, dz. nr 388/1, 388/8) poprzez:
 - a) nakaz zachowania lub przywrócenia historycznego wyglądu architektonicznego zabudowy w zakresie historycznego gabarytu, kształtu i pokrycia dachu, kompozycji elewacji, tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji historycznych otworów okiennych i drzwiowych;
 - b) nakaz utrzymania historycznego podziału stolarki okiennej,
 - c) zakaz ocieplania elewacji budynku,
 - d) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki tynkowanych elewacji;
- 10) dla terenów **5.1MN, 5.14MN, 5.22MN** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 71. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1MN-U, 5.2MN-U, 5.3MN-U, 5.4MN-U, 5.5MN-U, 5.6MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) dopuszcza się formę zabudowy bliźniaczej dla garażu i budynku gospodarczego przy granicy sąsiadujących działek budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 6) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 8) geometria dachów – dachy wysokie;
- 9) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dla terenu **5.2MN-U** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 220kV, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 oraz obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 72. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.7MN-U**, **5.8MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zakaz lokalizacji usług uciążliwych;
- 3) forma zabudowy: wolnostojąca lub bliźniacza;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu **5.7MN-U** - 10%,
 - b) dla terenu **5.8MN-U** - 40%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 10,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 8) dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych;
- 9) wskaźnik maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%;
- 10) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci - 45°;
- 11) obsługa komunikacyjna – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) wskaźnik miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - a) 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, w tym miejsca w garażach indywidualnych,
 - b) 1 stanowisko na 40 m² powierzchni obiektu usługowego.

§ 73. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny usług;
- 2) obowiązek wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granicy przylegających terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy - 0,4;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy usługowej: 12,0 m, 2- kondygnacje nadziemne;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 30%;
- 6) geometria dachów – dachy o maksymalnym nachyleniu połaci - 45°;
- 7) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej.

§ 74. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.1U-PP-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 10%;
- 3) obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5;
- 4) obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3m od strony przylegających terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym.

§ 75. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1KDL, 5.2KDL, 5.3KDL, 5.4KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem, z dopuszczeniem ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) dla terenu **5.3KDL** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 220kV, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 oraz obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 76. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1KDD, 5.2KDD, 5.3KDD, 5.4KDD, 5.5KDD, 5.6KDD, 5.7KDD, 5.8KDD, 5.9KDD, 5.10KDD, 5.11KDD, 5.12KDD, 5.13KDD, 5.14KDD, 5.15KDD, 5.16KDD, 5.17KDD, 5.18KDD, 5.19KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny;
- 4) dla terenu **5.18KDD** obowiązek zachowania alei kasztanowców, stanowiącej pozostałość parku podworskiego z II poł. XIX w. - ul. Karwowskiego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu **5.15KDD** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt 5.

§ 77. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1KR, 5.2KR, 5.3KR, 5.4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z chodnikiem lub jednoprzestrzenny.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1WS, 5.2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) adaptację istniejącego rowu melioracji podstawowej.

§ 79. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu;
- 3) adaptację istniejącego rowu melioracji podstawowej.

§ 80. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem rekreacji;
- 2) obowiązek kształtowania korytarza ekologicznego o znaczeniu regionalnym wzdłuż Strugi Toruńskiej;
- 3) obowiązek zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia zieleni urządzonej;
- 4) realizację ogólnodostępnego ciągu pieszego wzdłuż Strugi Toruńskiej;
- 5) dla terenu **5.2ZP** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia strefy ochrony archeologicznej, o granicach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami §7 pkt

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dotyczące jednostki przestrzennej 6.

§ 81. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem **6.1KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową;
- 4) połączenia z nowymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) ze względu na ukształtowanie istniejącej sieci drogowej, ustala się połączenia drogi klasy GP z jezdniami istniejących dróg lokalnych, w miejscach istniejących skrzyżowań, z zastosowaniem rozwiązań poprawiających funkcjonowanie drogi głównej ruchu przyspieszonego i mających na celu ograniczenie jej dostępności na następujących zasadach:
 - a) ustala się bezpośrednie powiązanie jezdni z jezdniami dróg **1.2KDL, 5.3KDL, 6.1KDG, 6.2KDG**,
 - b) dopuszcza się bezpośrednie powiązanie, wyłącznie z relacjami ograniczonymi do prawoskętów, z drogami **1.1KDL, 2.1KDL, 3.4KDL**;
- 6) obsługa terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 82. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.1KDG, 6.2KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg głównych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój uliczny z obustronnym chodnikiem i ścieżką rowerową, z dopuszczeniem zatok autobusowych i parkingowych;
- 4) bezpośrednie powiązanie jezdni z jezdniami dróg lokalnych;
- 5) bezpośrednie powiązanie jezdni z jezdniami dróg dojazdowych z zastosowaniem rozwiązań poprawiających funkcjonowanie drogi klasy G i mających na celu ograniczenie jej dostępności, w tym poprzez zastosowanie prawoskętów;
- 6) obsługa terenów przyległych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu **6.1KDG**, w granicach strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonej na rysunku planu - obowiązek uwzględniania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego, dotyczących sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych.

§ 83. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.1WS, 6.2WS, 6.3WS, 6.4WS, 6.5WS, 6.6WS, 6.7WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych; adaptacja istniejącego przebiegu Strugi Toruńskiej;
- 2) dla terenu **6.1WS** dopuszcza się zieleń urządzoną i place zabaw, z obowiązkiem zachowania istniejącej zieleni wysokiej;
- 3) dla terenu **6.1WS** obowiązek uwzględnienia zasad wynikających z ustalenia pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 220kV, zgodnie z ustaleniami § 8 pkt 2 oraz obowiązek uwzględnienia przebiegu istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o granicach oznaczonych na rysunku planu.

DZIAŁ IV. Przepisy ogólne

§ 84. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

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

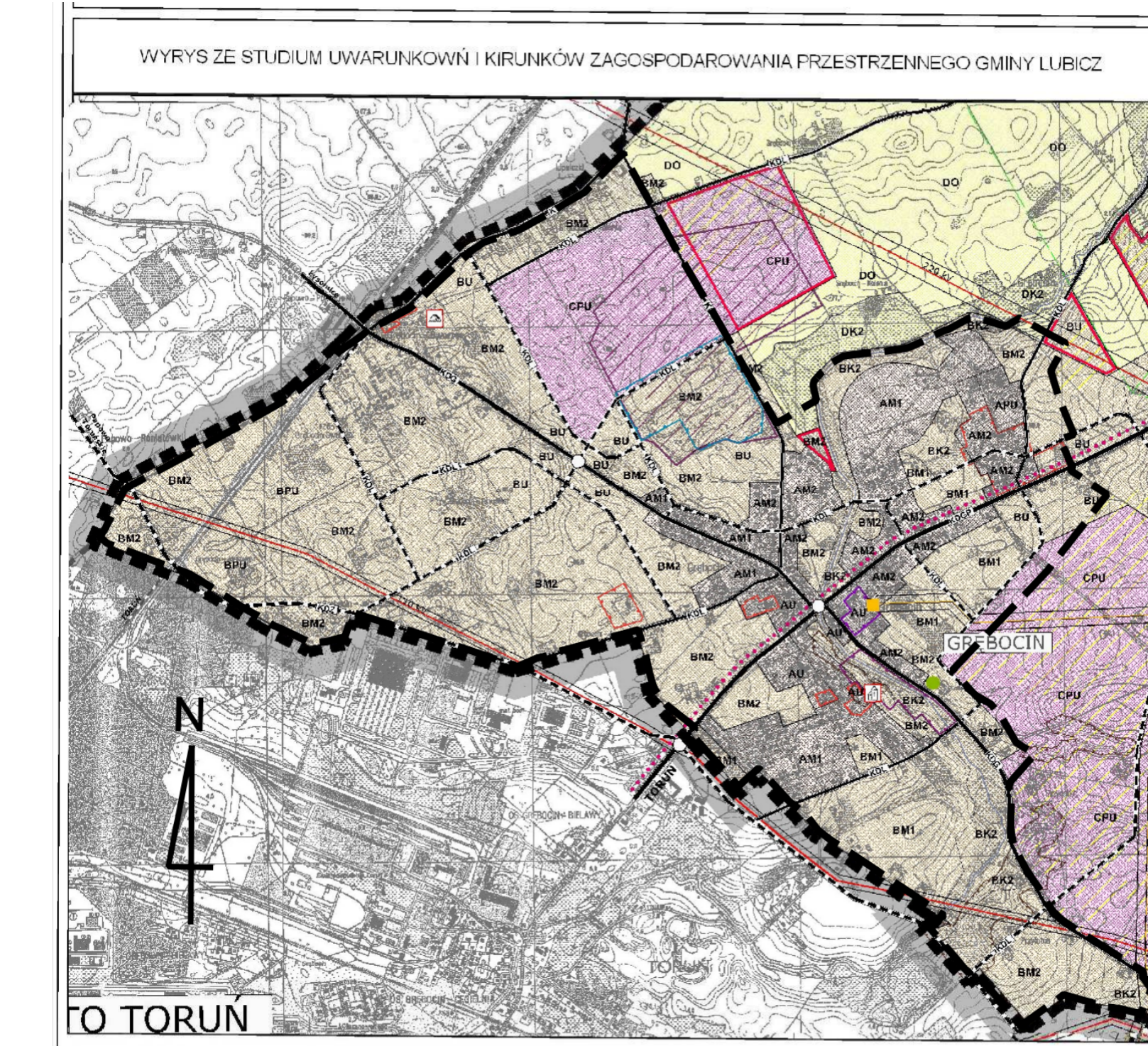
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Lubicz.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI GRĘBOCIN

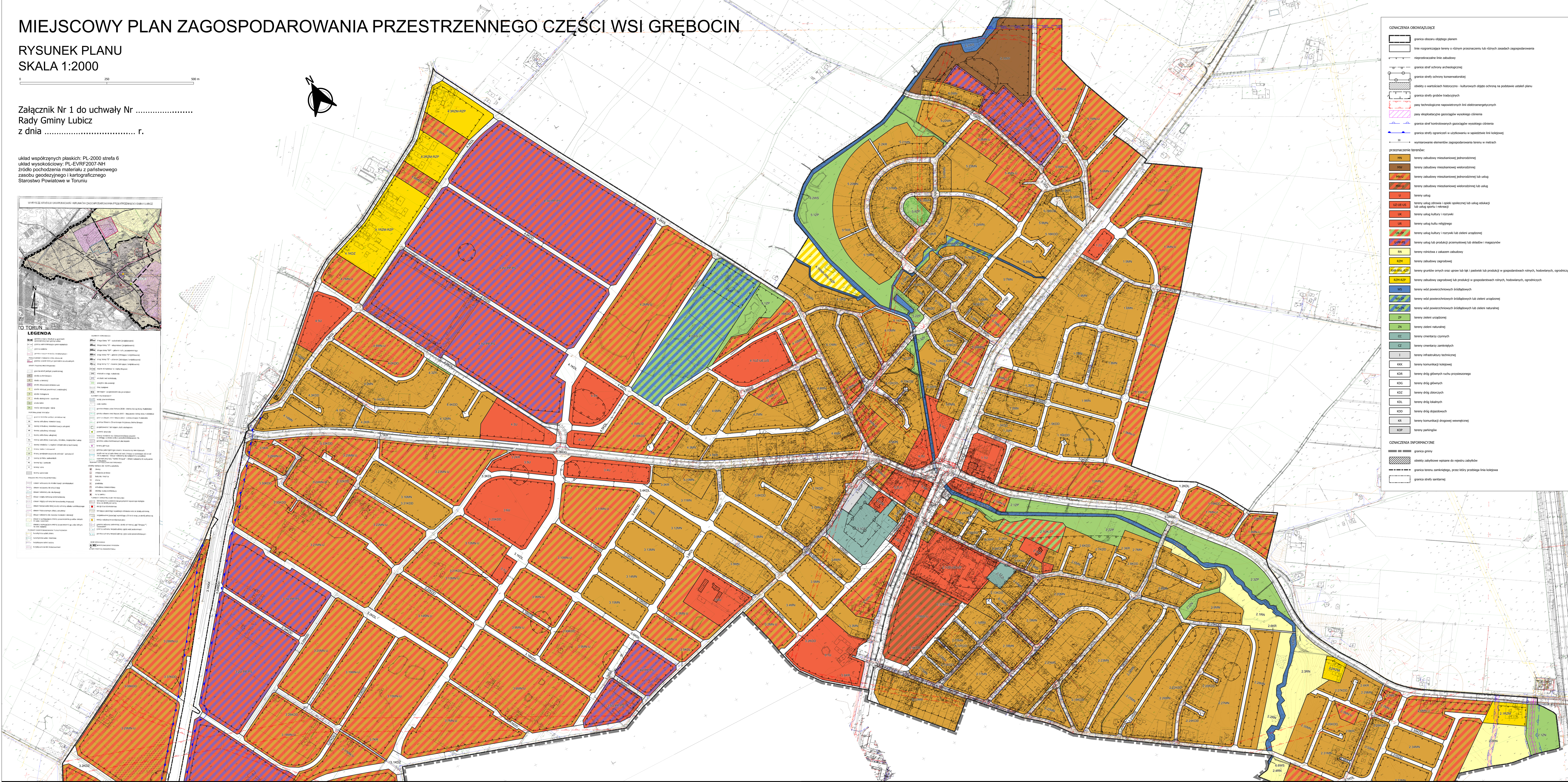
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Lubicz
z dnia

układ współrzędnych płaskich: PL-2000 strefa 6
układ wysokościowy: PL-EVRF2007-NH
źródło pochodzenia materiału z państwowego
zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Starostwo Powiatowe w Toruniu



LEGENDA	
	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	magistralne linie zabudowy
	granice strefy ochrony archeologicznej
	granice strefy ochrony konserwatorskiej
	obszary o wartościach historyczno - kulturowych objęte ochroną na podstawie ustawy planu
	granice strefy granic technicznych
	linie techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linie techniczne gazociągów wysokiego ciśnienia
	granice strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych
	wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu w metrach
przeznaczenie terenów:	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	tereny usług
	tereny usług oświaty i opieki społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
	tereny usług kultury i rozrywki
	tereny usług kultury religijnej
	tereny usług kultury i rozrywki lub zaliczone urządzonej
	tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składowe i magazynowe
	tereny rekreacji z zabudową
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny gruntów ornych oraz upraw lub i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa
	tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zaliczone urządzonej
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zaliczone urządzonej
	tereny zaliczone urządzonej
	tereny zaliczone urządzonej
	tereny oświaty cząstych
	tereny oświaty zamkniętych
	tereny infrastruktury technicznej
	tereny komunikacji kolejowej
	tereny dróg głównych ruchu przelotowego
	tereny dróg głównych
	tereny dróg bocznych
	tereny dróg lokalnych
	tereny dróg ekspresowych
	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
	tereny parkingów
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	granice strefy
	obszary zabudowy wpisane do rejestru zabytków
	granice terenów zamkniętych, przez który przebiega linia kolejowa
	granice strefy sanitarnej



OZNACZENIA OBRÓWAZUJĄCE	
	granice obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	magistralne linie zabudowy
	granice strefy ochrony archeologicznej
	granice strefy ochrony konserwatorskiej
	obszary o wartościach historyczno - kulturowych objęte ochroną na podstawie ustawy planu
	granice strefy granic technicznych
	linie techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych
	linie techniczne gazociągów wysokiego ciśnienia
	granice strefy ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych
	wymiarowanie elementów zagospodarowania terenu w metrach
przeznaczenie terenów:	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
	tereny usług
	tereny usług oświaty i opieki społecznej lub usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
	tereny usług kultury i rozrywki
	tereny usług kultury religijnej
	tereny usług kultury i rozrywki lub zaliczone urządzonej
	tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składowe i magazynowe
	tereny rekreacji z zabudową
	tereny zabudowy zagrodowej
	tereny gruntów ornych oraz upraw lub i pastwisk lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa
	tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zaliczone urządzonej
	tereny wód powierzchniowych śródlądowych lub zaliczone urządzonej
	tereny zaliczone urządzonej
	tereny zaliczone urządzonej
	tereny oświaty cząstych
	tereny oświaty zamkniętych
	tereny infrastruktury technicznej
	tereny komunikacji kolejowej
	tereny dróg głównych ruchu przelotowego
	tereny dróg głównych
	tereny dróg bocznych
	tereny dróg lokalnych
	tereny dróg ekspresowych
	tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
	tereny parkingów
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	granice strefy
	obszary zabudowy wpisane do rejestru zabytków
	granice terenów zamkniętych, przez który przebiega linia kolejowa
	granice strefy sanitarnej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin

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 2024 r. poz. 1130) 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 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, wpłynęło 15 pism zawierających uwagi do projektu zmiany planu, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić następujących uwag:

1. Pismo z dnia 21.11.2023 r., - uwaga dotycząca zmiany przebiegu drogi oznaczonej symbolem 5.1KDL i odsunięcie od istniejącej zabudowy na działce 389/1.

2. Pismo z dnia 06.12.2023 r., - uwaga dotycząca przesunięcia granicy strefy ochrony ekspozycji na obszarze działki 593/2 (teren oznaczony symbolem planu 2.2ZP).

3. Uwagi zgłoszone podczas dyskusji publicznej w dniu 12.12.2023 r.:

·uwaga dotycząca wyznaczenia w planie drogi gminnej łączącej ul. Szkolną (teren oznaczony symbolem planu 2.1KDD) z ul. Lubicką (teren oznaczony symbolem planu 6.2KDG);

·uwaga dotycząca zmiany terenu zieleni urządzonej przy Strudze Lubickiej na teren zieleni publicznej (tereny oznaczone symbolami 2.1ZP, 2.2ZP, 2.3ZP).

4. Pismo z dnia 04.01.2024 r., - uwaga dotycząca wprowadzenia funkcji działek rekreacyjnych na obszarze działki 597/5 (teren oznaczony symbolem planu 2.2ZP).

5. Pismo z dnia 04.01.2024 r., - uwaga dotycząca wprowadzenia funkcji rekreacyjnej na obszarze działki 588/2 (teren oznaczony symbolem planu 2.2ZP).

6. Pismo z dnia 04.01.2024 r., - uwaga dotycząca przeznaczenia obszaru działki 548/2 pod zabudowę mieszkaniową lub działalność gospodarczą (teren oznaczony symbolem planu 6.2KDG).

7. Pismo z dnia 04.01.2024 r., - uwaga w zakresie wydzielenia z obszaru działki 583/19 2 działek przeznaczonych na funkcję rekreacyjną. (teren oznaczony symbolem planu 2.6MN).

8. Pismo z dnia 05.01.2024 r., - wniosek o ustalenie przeznaczenia obszaru działek nr 566/2, 566/3, 568/1, 568/7, 568/9, 568/10, 568/11 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług komercyjnych oraz ustalenie odpowiednich parametrów zabudowy (teren oznaczony symbolem planu 2.2MN, 2.2MN-U).

9. Pismo z dnia 09.01.2024 r., - zawierające uwagi dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania działek nr 241/1 i 242/2 (teren oznaczony symbolem planu 4.1MN-U) w zakresie:

- maksymalnej intensywności zabudowy;
- maksymalnej powierzchni zabudowy;
- minimalnego wskaźnika miejsc postojowych;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy;

- przeznaczenia terenu;
- dopuszczenia lokalizacji zjazdu publicznego z drogi 6.1KDG,

10. Pismo z dnia 09.01.2024 r., - zawierające uwagi dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania działek nr 370/4 i 370/12 (teren oznaczony symbolem planu 5.1MW) w zakresie:

- minimalnego wskaźnika miejsc postojowych;
- przeznaczenia terenu;
- ustaleń dotyczących dyslokacji napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy w zakresie słupów elektroenergetycznych.

11. Pismo z dnia 09.01.2024 r., - zawierające uwagę dotyczącą wyznaczenia w planie drogi gminnej łączącej ul. Szkolną (teren oznaczony symbolem planu 2.1KDD) z ul. Lubicką (teren oznaczony symbolem planu 6.2KDG);

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 09.07.2024 r. do 08.08.2024 r. i w ustawowym terminie wyznaczonym na składanie uwag, wpłynęło 16 pism zawierających uwagi do projektu zmiany planu, z których Wójt Gminy Lubicz postanowił nie uwzględnić następujących uwag:

1. Pismo z dnia 16.07.2024 r., - uwagi dotyczące:

- przeznaczenia obszaru działek: 437/30 (teren oznaczony symbolem planu 1.4MN);
- przeznaczenia obszaru działek: 961/12 (teren oznaczony symbolem planu 1.4MN-U).

2. Pismo z dnia 01.08.2024 r., - uwaga dotycząca przeznaczenia obszaru działek: 855/15, 855/10, 338/1 (teren oznaczony symbolem planu 4.1RNR-RNL-RZP).

3. Pismo z dnia 06.08.2024 r., - uwagi dotyczące:

- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze planu w zakresie minimalnych wskaźników parkingowych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze planu w zakresie dopuszczenia tymczasowych rozwiązań odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na obszarze planu, w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (tereny oznaczone symbolami: 1U-PP-PS, 4.2U-PP-PS, 4.3U-PP-PS);

4. Pismo z dnia 06.08.2024 r., - uwagi dotyczące:

- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze planu w zakresie minimalnych wskaźników parkingowych na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej na obszarze planu w zakresie dopuszczenia tymczasowych rozwiązań odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu na obszarze planu, w zakresie zwiększenia maksymalnej wysokości budynków;
- zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej (tereny oznaczone symbolami: 1U-PP-PS, 4.2U-PP-PS, 4.3U-PP-PS);

5. Pismo z dnia 19.08.2024 r., - uwaga dotycząca zasad kształtowania zabudowy na obszarze działki nr 611/39 w zakresie kształtu dachu (teren oznaczony symbolem 2.27MN).
6. Pismo z dnia 19.08.2024 r., - uwaga dotycząca odstępiania od przeznaczenia obszaru działek 566/4 i 568/6 pod rozbudowę ul. Kowalewskiej (teren oznaczony w projekcie planu symbolami 6.1KDR).
7. Pismo z dnia 19.08.2024 r., - uwaga dotycząca odstępiania od przeznaczenia części działek 575/2, 575/3 pod wydzielone przejście piesze do planowanych usługowo rekreacyjnych (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2.4MN, 2.3MN, 2.2KR, 2.1UK-ZP,).
8. Pismo z dnia 29.08.2024 r., - uwaga dotycząca zmian w ukształtowaniu linii rozgraniczających tereny i linii zabudowy na obszarze działki 610/2 (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami 2.27MN, 2.28MN, 2.2RN).
9. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - uwaga dotycząca przeznaczenia obszaru działek: 241/1 i 241/2 (teren oznaczony symbolem planu 4.1MN-U).
10. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - wniosek o uwzględnienie zjazdu z ul. Kowalewskiej na obszar działek: 566/2, 566/3, 568/1, 568/9, 568/10, 568/11 (teren oznaczony symbolem planu 6.1KDR).
11. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - wniosek o zmianę przeznaczenia działek: 586/2 i 584/2 na inwestycyjno – budowlane oraz wyznaczenie drogi dojazdowej do działki 584/2 (tereny oznaczone symbolami planu 2.1ZP, 2.2ZP).
12. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - wniosek o dopuszczenie jako przeznaczenia działek: 593/2, 594/1, 594/2 mikroinstalacji OZE, ciągów pieszo – jezdnych, funkcji rekreacyjnych (tereny oznaczone symbolami planu 2.7MN, 2.2ZP)
13. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - wniosek o dopuszczenie jako przeznaczenia działki 432/11 funkcji produkcji energii - elektrowni słonecznej (tereny oznaczone symbolami planu 3.1U-PP-PS, 3.5U-PP-PS)
14. Pismo z dnia 30.08.2024 r., - wniosek w zakresie zwiększenia wskaźników zagospodarowania działek 327/1, 326/1 (tereny oznaczone symbolem 4.4MN).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia.....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 2024 r. poz. 1130) 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 się następujący sposób realizacji i zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i służą zaspakajaniu 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721), zadania własne gminy.

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

- 1) budowę i rozbudowę dróg do parametrów docelowych;
- 2) 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 2024 r. poz. 757);
- 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Lubicz

z dnia 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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został w wykonaniu Uchwały Nr XLVIII/624/22 Rady Gminy Lubicz z dnia 27 października 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin.

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

Plan obejmuje cały obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin (Uchwała Nr XLIV/465/10 z dnia 23 kwietnia 2010 r., Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego Nr 149 z dn. 22 września 2010 r., poz. 1848) wraz z późniejszymi zmianami tego planu dokonanymi przez uchwały:

- XXXIX/420/2013 z dnia 2013-07-24 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 2 sierpnia 2013r., poz.2588),
- L/592/2014 z dnia 2014-05-30 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 20 czerwca 2014r., poz. 1868),
- X/95/2015 z dnia 2015-06-19 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 14 lipca 2015 r. poz. 2316),
- XXVIII/347/2016 z dnia 2016-11-25 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 13 grudnia 2016, poz. 4704),
- XLI/553/2018 z dnia 2018-01-26 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 6 lutego 2018 r., poz 643),
- XLVII/625/2018 z dnia 2018-06-26 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 3 lipca 2018 r., poz 3496),
- XLVII/626/2018 z dnia 2018-06-26 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 3 lipca 2018 r., poz 3497),
- VII/77/19 z dnia 2019-03-25 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 4.04.2019 r. pozycja 1990),
- XVII/220/19 z dnia 2019-12-19 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 30 grudnia 2019 r., poz. 7585),
- XLII/553/22 z dnia 2022-04-28 (Dz. Urz. Woj. Kujawsko-Pomorskiego z dn. 13.05.2022 r., poz. 2677).

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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 09.11.2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 09.11.2022 r. do 12.12.2022 r., wyznaczonych miejscach na terenie miejscowości i w BIP. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu tj. do 06.12.2022 r. złożono 6 pism stanowiących wnioski do sporządzanego planu. Wnioski zostały rozpatrzone w trakcie sporządzania projektu planu.

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, oraz ze źródeł bezemisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 oraz ustalenie odpowiednich parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów,

-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 planów obowiązujących 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 (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 podatku od nieruchomości.

Postępowanie w sprawie uchwalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostało wszczęte i nie zostało zakończone przed dniem 24 września 2023 r., tj. dniem wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, dlatego do niniejszego planu mają zastosowanie przepisy w brzmieniu dotychczasowym (art. 67 ust. 3 ww. ustawy). 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.

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 23.11.2023 r. do 22.12.2023 r. (I wyłożenie),
- od 09.07.2024 r. do 08.08.2024 r. (II wyłożenie),

Ogłoszenie o I wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 09.11.2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 09.11.2023 r. do 09.01.2024 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 09.01.2024 r., wniesiono 41 uwag, z których 20 zostało uwzględnionych (w tym 4 uwzględnione częściowo) przez Wójta Gminy Lubicz. Uwzględnienie ww. uwag spowodowało konieczność wprowadzenia zmian do projektu mpzp. i ponowienie procedury sporządzania zmiany planu w niezbędnym zakresie.

Ogłoszenie o II wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w miejscowej prasie „NOWOŚCI” w dniu 01.07.2024 r., a obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Lubicz w dniach od 01.07.2024 r. do 30.08.2024 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 30.08.2024 r., wniesiono 25 uwag, z których 5 zostało uwzględnionych (w tym 1 uwzględniona częściowo) przez Wójta Gminy Lubicz. Uwzględnienie ww. uwag spowodowało konieczność wprowadzenia zmian do projektu mpzp. Zakres wprowadzonych zmian nie wymagał ponowienia procedury sporządzania mpzp.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Grębocin przedłożono Radzie Gminy Lubicz.

Przedmiotowa uchwała jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 upizp., przyjętej uchwałą Nr IV/38/24 Rady Gminy Lubicz, z dnia 29 sierpnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych 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.