

## UCHWAŁA Nr XLII/440/10

### RADY GMINY LUBICZ

z dnia 22 lutego 2010 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Lubicz Dolny - Małgorzatowo.\*

(Bydgoszcz, dnia 30 sierpnia 2010 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 214, poz. 1806, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z Uchwałą Nr L/II/614/06 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 września 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru części wsi Lubicz Dolny - Małgorzatowo uchwala się, co następuje:

### Rozdział 1

#### Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Lubicz Dolny - Małgorzatowo, zwany dalej planem, obejmujący obszar, którego granice wyznaczają: od strony północnej Struga Lubicka na odcinku od drogi S-1 do rozwidlenia ulic Małgorzatowo i Antoniewo, następnie tereny kolejowe do rzeki Drwęca, od strony wschodniej Rzeki Drwęca, od strony południowej - granica leśna, od strony zachodniej - zachodnia strona drogi S-1 na odcinku ca 1,6 km, następnie granica leśna.

2. Granice obszaru objętego planem, o których mowa w ust.1 pokazano na rysunku planu sporządzonego w skali 1:2.000 stanowiącym integralną częścią niniejszej uchwały, oznaczoną jako załącznik nr 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu - stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

4. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachy wielospadowe - należy przez to rozumieć dachy dwu i więcej spadowe;
- 3) działce budowlanej - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 4) ekologicznych nośnikach energii - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) funkcja równorzędna - należy przez to rozumieć dopuszczenie jednocześnie wszystkich wymienionych w przeznaczeniu podstawowym funkcji lub zamienne ich wprowadzenie na danym terenie;
- 7) istniejącej zabudowie - należy przez to rozumieć istniejące budynki, działki dla których zostały wydane decyzje administracyjne (pozwolenia na budowę);
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym sposobie zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustalone niniejszym planem;
- 9) magazynie i handlu hurtowym - należy przez to rozumieć obiekty służące do składowania, sortowania, konfekcjonowania, sprzedaży hurtowej i wysyłkowej sprzedaży detalicznej towarów wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyłączeniem giełd towarów, a także obiekty do nich podobne, nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) miejscach obsługi podróżnych - to wydzielony w pasie drogowym - poza koroną drogi - teren, wyposażony w miejsca postojowe dla pojazdów oraz w urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb podróżnych, takie jak: stanowiska postojowe (parking), jezdnie manewrowe, urządzenia wypoczynkowe, stację paliw, stanowiska obsługi pojazdów, obiekty gastronomiczno-handlowe, informacji turystycznej, obiekty noclegowe oraz w zależności od potrzeb agendy poczty, banku, biur turystycznych, biur ubezpieczeniowych;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem

- zgodnego z obowiązującymi przepisami wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 12) nośniku reklamy - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
  - 13) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty ustaleniami planu, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 14) ochronie terenu przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego - należy przez to rozumieć obowiązek zastosowania przez właściciela terenu (inwestora) zabezpieczeń budynków mieszkalnych przed hałasem i drganiami (np. ekranowania, wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej), w przypadku przekroczenia obowiązujących norm, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 15) planie - należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1, ust. 2 uchwały;
  - 16) porządkowaniu zabudowy i terenu użytkowanej działki budowlanej - należy przez to rozumieć doprowadzenie ich do ładu, tj. do należytego stanu: estetyki, czystości, i poziomu użytkowego i technicznego;
  - 17) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
  - 18) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;
  - 19) przeznaczeniu podstawowemu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, to znaczy stanowiące co najmniej 60% maksymalnej wynikającej z ustaleń planu powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych zabudowy zlokalizowanej na każdej działce położonej w granicach terenu, a w przypadku przeznaczeń nie pociągających za sobą realizacji zabudowy zajmujące co najmniej 60% powierzchni tej działki;
  - 20) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na danym terenie, w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 21) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:2.000, określony w § 1 ust. 2 uchwały;
  - 22) szyldzie reklamowym - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę firmy znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
  - 23) terenie - należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem przeznaczenia oznaczony według zasad określonych w § 4 ust. 3 uchwały;
  - 24) tymczasowym zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczzonego na warunkach określonych w planie;
  - 25) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 26) urządzeniach turystycznych - należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
  - 27) usługach - należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
  - 28) usługach lub obiektach uciążliwych - należy przez to rozumieć usługi lub obiekty, które powodują przekroczenie dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza danym terenem lub działką własną, na której są zlokalizowane;
  - 29) utrzymaniu - należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu i jego funkcji, z prawem do konserwacji, remontu;
  - 30) wysokości - należy przez to rozumieć wymiar liczony od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połączeń dachowych;
  - 31) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, z wyłączeniem przestrzeni zaplanowanej jako wjazdy na teren, odpornej na zanieczyszczenia, tworzący barierę wizualną i akustyczną.

**§ 3. 1.** Rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik graficzny nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) podstawowych form przeznaczenia i zagospodarowania terenów;
- 5) przebiegu dróg publicznych i ich klas, oraz w zakresie funkcjonowania układu komunikacyjnego;
- 6) wybranych elementów i obiektów infrastruktury technicznej.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu według następującej zasady:

- 1) oznaczenia literowe, duże drukowane litery, określają podstawową formę przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu według § 4;
- 2) cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu.

**§ 4.** Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U7, P/U8, P/U9, P/10, P/11, P/U12 i P/U13 - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) U1 i U2 - tereny usług;
- 3) ZD1 - teren ogrodów działkowych;
- 4) ZC1 - tereny cmentarzy;
- 5) ZL/ZLZ1, ZL/ZLZ2, ZL/ZLZ3, ZL/ZLZ4, ZL/ZLZ5, 6ZL/ZLZ, 7ZL/ZLZ, ZL/ZLZ8, ZL/ZLZ9, ZL/ZLZ10, ZL/ZLZ11, ZL/ZLZ12, ZL/ZLZ13, ZL/ZLZ14, ZL/ZLZ15 i ZL/ZLZ16 - tereny lasów i zalesień;
- 6) ZN1 - tereny zieleni naturalnej;
- 7) MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) WS1, WS2 i WS3 - tereny wód powierzchniowych i śródlądowych;
- 9) KS/U1 i KS/U2 - teren obsługi komunikacyjnej z dopuszczeniem usług;
- 10) układ komunikacyjny, powiązany z systemem infrastruktury technicznej wyznaczają tereny oznaczone symbolami:
  - a) A1 - przeznaczone pod autostradę,
  - b) KDL - przeznaczone pod drogi lokalne klasy "L",
  - c) KDD - przeznaczone pod drogi dojazdowe klasy "D",

**§ 5.** W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych terenów;
- 2) lokalizację ogrodzeń frontowych działek zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem;
- 3) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 4) w przypadku wprowadzenia ogrodzenia, obowiązują ogrodzenia ażurowe uzupełnione zielenią, do wysokości 2,0 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach pod warunkiem, że ich powierzchnia na budynku zajmie nie więcej 2 m<sup>2</sup>;
- 7) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obszar planu położony jest w dolinie rzeki Drwęcy, zaś część obszaru opracowania położona jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Drwęcy oraz częściowo w specjalnym obszarze ochrony Natura 2000 - Dolina Drwęcy;
- 2) dla terenów położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny rzeki Drwęcy obowiązują ustalenia według przepisów odrębnych ustanawiających ten obszar;
- 3) dla terenów: ZL/ZLZ8, ZL/ZLZ14, ZL/ZLZ15 i KDL3, zlokalizowanych w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu symbolem graficznym, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska oraz ochrony przyrody:
  - a) dla działek budowlanych minimalną powierzchnię biologicznie czynną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową zlokalizowane w terenie oznaczonym na rysunku planu P/U7, zalicza się do terenów chronionych akustycznie - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych na rysunku planu MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8 i MN9 zalicza się do terenów chronionych akustycznie - jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) dopuszczalny poziom hałasu od dróg dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
  - e) dopuszczalny poziom hałasu od pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu dla rodzajów terenów chronionych akustycznie nie może przekraczać norm określonych w przepisach odrębnych,
  - f) nakaz uwzględnienia w poszczególnych terenach ochrony przed uciążliwym oddziaływaniem w zakresie klimatu akustycznego zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) w terenach oznaczonych symbolami: P/U4, P/U5, P/U8, P/U10 i P/U11 obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej tworzącej barierę wizualną i akustyczną, oddzielającą te tereny od istniejących terenów mieszkaniowych oraz ogrodów działkowych,
  - h) utrzymanie wszystkich form zieleni urządzonej i naturalnej, w ramach możliwości, ze szczególnym uwzględnieniem terenów zieleni łąkowej towarzyszącej ciekom,
  - i) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) zakaz składowania odpadów; czasowe gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem

obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, służącej obsłudze mieszkańców i użytkowników terenu,

- l) odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł, strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeby gospodarczych, powinna wynosić 150 m; odległość może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

**§ 7.** Ustala się zasady ochrony krajobrazu i dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym sporządzeniem miejscowego planu znajdują się stanowiska archeologiczne nie eksponowane z nawarstwieniami kulturowymi objęte strefą ochrony konserwatorskiej OW. Teren przez nie zajmowany jest dostępny do celów inwestycyjnych pod warunkiem przeprowadzenia niezbędnego zakresu badań archeologicznych zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej. Zakres prac archeologicznych określi w swoim uzgodnieniu Kujawsko-Pomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków;
- 2) obejmuje się strefą ochrony archeologicznej stwierdzone stanowiska, oznaczone numerami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 i 20;
- 3) w rejonie wyżej wymienionych stanowisk archeologicznych wszelkie prace ziemne można wykonać po uzgodnieniu i za pozwoleniem Kujawsko-Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**§ 8.** Na terenie objętym planem ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KS/U i 2KS/U jako obsługę komunikacyjną z dopuszczeniem usług;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami A1, KDL i KDD jako projektowane i istniejące drogi publiczne, wymagające przebudowy i dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych i niniejszej uchwale.

**§ 9.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury w obszarach przestrzeni publicznych na zasadach wynikających z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 2) nakazy, zakazy, dopuszczenia, ograniczenia oraz zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów reklamowych określają ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) nakazy, zakazy dopuszczenia i ograniczenia w zakresie zasad umieszczania urządzeń technicznych i zieleni określone są w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w ustaleniach ogólnych dotyczących zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej niniejszej uchwałą;

**§ 10.** Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji zabudowy bez uprzedniego zapewnienia dojazdu do wydzielonej działki budowlanej;
- 4) zagospodarowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) pozostałe ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują ustalenia § 9 ust. 1 pkt 1 i 2.

**§ 12.** Ustala się zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości:

- 1) w przypadku wydzielenia nowych działek budowlanych szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi minimum 30 m dla terenów zabudowy usługowej, 40 m dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, chyba że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi: 1.500 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy usługowej, 2.000 m<sup>2</sup> dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, chyba, że ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 3) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiający ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**§ 14.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się:
  - a) zasilanie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego z sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż istniejących dróg objętych granicą obowiązywania ustaleń planu,
  - b) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy systemu wodociągowego należy przyjąć obowiązujące programy,

- c) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć i sieci wodociągowych, w obszarze planu, obowiązuje zapewnienie przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego w zakresie źródeł zaopatrzenia i sieci hydrantów nadziemnych,
  - e) dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działek budowlanych w sieć wodociągową,
  - f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej po jej wybudowaniu;
- 2) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych, ustala się:
- a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do układu kanalizacyjnego gminy Lubicz Dolny, a następnie oczyszczanie w gminnej oczyszczalni ścieków,
  - b) budowę nowych odcinków sieci kanalizacyjnej w liniach rozgraniczających dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
  - c) możliwość utrzymania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów zbiorową siecią kanalizacyjną,
  - d) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy układu kanalizacji ściekowej należy przyjąć zgodnie z obowiązującymi programami,
  - e) dopuszcza się realizowanie zabudowy pod warunkiem wcześniejszego lub jednoczesnego uzbrojenia działek budowlanych w sieć kanalizacyjną,
  - f) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej po jej wybudowaniu,
  - g) zakaz odprowadzania wód opadowych do urządzeń kanalizacji sanitarnej i na nawierzchnie ogólnie dostępnych ciągów komunikacyjnych,
  - h) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej, do wód otwartych i do gruntu,
  - i) wody opadowe zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz, ustala się:
- a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci,
  - b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcą drogi,
  - c) jako podstawę do podejmowania decyzji inwestycyjnych w zakresie rozbudowy sieci gazowej należy przyjąć obowiązujące programy,
  - d) mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne,
  - e) linię ogrodzeń w odległości min. 0,5 m od gazociągu,
  - f) szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, ze strefą ochronną po 6,5 m od osi linii, pod którą obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) utrzymanie podstawowego źródła zasilania w energię elektryczną dla gminy Lubicz Dolny,
  - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
  - d) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających ulic,
  - e) możliwość przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych jedynie przez właściciela sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
  - f) budowę nowych słupowych stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg w lokalizacji i ilości, które określi wymagane opracowanie branżowe;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło zabudowy przemysłowej i usługowo-magazynowej z indywidualnych źródeł ciepła,
  - b) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii;
- 6) w zakresie telekomunikacji, ustala się:
- a) obsługę przez dotychczas funkcjonujące automatyczne centrale telefoniczne oraz przez magistralę światłowodową,
  - b) w obszarze planu umożliwia się lokalizację niezbędnej do świadczenia usług telekomunikacyjnych infrastruktury telekomunikacyjnej, która może obejmować sieci bezprzewodowe z urządzeniami radiowego systemu dostępowego oraz sieci przewodowe nadziemne i podziemne z elementami składowymi jak: szafki dostępowe wolnostojące, słupy linii napowietrznych i słupki kablowe,
  - c) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować w oparciu o warunki techniczne wydane przez dysponenta sieci,
  - d) rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi z dopuszczeniem przebiegu napowietrznych linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi, przy zapewnieniu służebności gruntowej,
  - e) utrzymanie anten i masztu telefonii komórkowej; zakaz lokalizacji nowych masztów telefonii komórkowej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

- a) obowiązek zbiórki stałych odpadów komunalnych w wyznaczonych miejscach z sukcesywnym wprowadzaniem segregacji odpadów,
- b) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez gminę.

**§ 15.** 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych lub postojowych na danej nieruchomości ustala się następujące wielkości:
  - a) obiekty usługowe - minimum 80 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
  - b) obiekty przemysłowe, składy i magazyny - minimum 40 stanowiska na 1.000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej, w tym stanowiska dla samochodów ciężarowych,
  - c) obiekty cmentarzy - minimum 10 miejsc postojowych na 1 ha,
  - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - minimum 2 stanowiska, wliczając miejsce garażowe;
- 2) podstawowy układ komunikacyjny tworzą ulice następujących klas technicznych:
  - a) autostrada - oznaczona na rysunku planu symbolem A1,
  - b) lokalne - oznaczone w planie symbolem KDL;
- 3) obsługujący układ komunikacyjny tworzą ulice następujących klas technicznych:
  - a) dojazdowe - oznaczone w planie symbolem KDD;
- 4) podstawowy układ komunikacyjny, obsługujący teren objęty planem składa się z dróg lokalnych gminnych;
- 5) obsługujący układ komunikacyjny składa się z dróg dojazdowych oraz wewnętrznych dopuszczonych w liniach rozgraniczających danego terenu;
- 6) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu;
- 7) w ramach inwestycji, w granicach terenu jej realizacji inwestor zobowiązany jest zaprojektować odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów, wynikającą z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji i zewnętrznych warunków komunikacyjnych, zgodnie z ustaleniami § 14 ust. 1 pkt 1;
- 8) ustanawia się zakaz lokalizowania w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg nowych obiektów budowlanych nie służących komunikacyjnej funkcji drogi, innych niż sieci infrastruktury technicznej użytku powszechnego oraz przyłączy do tych sieci sytuowanych z zachowaniem zasad określonych w obowiązujących przepisach, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 9) w liniach rozgraniczających ulicy dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami i na warunkach zarządcy ulicy;
- 10) minimalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi wyznaczone zostały w ustaleniach szczegółowych;
- 11) powyższe ustalenia obowiązują w przypadku, gdy ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

2. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) na terenach zabudowanych obowiązuje lokalizowanie chodników dla pieszych minimum jednostronnie;
- 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizowania obiektów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki i elementy dekoracyjne, itp.;
- 3) parametry dla ścieżek rowerowych w drogach ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Wprowadza się zakaz obsługi bezpośredniej terenów przyległych do drogi klasy A poza miejscami wskazanymi w planie.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL/ZLZ1, ZL/ZLZ2, ZL/ZLZ3, ZL/ZLZ4, ZL/ZLZ5, ZL/ZLZ6, ZL/ZLZ7, ZL/ZLZ8, ZL/ZLZ9, ZL/ZLZ10, ZL/ZLZ11, ZL/ZLZ12 i ZL/ZLZ16 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zalesień;
- 2) zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów lasów stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
  - b) obowiązek ochrony terenów leśnych, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
  - c) obowiązują ustalenia § 6;
- 4) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - obowiązują ustalenia § 7;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązują:
  - a) obsługa terenu ZL/ZLZ1 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami KDL2 i KDD4,
  - b) obsługa terenu ZL/ZLZ2 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolami KDD5 i KDD6,
  - c) obsługa terenu ZL/ZLZ3 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD6,
  - d) obsługa terenu ZL/ZLZ4 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1 i przez teren P/U9,
  - e) obsługa terenu ZL/ZLZ5 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2,
  - f) obsługa terenu ZL/ZLZ6 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD3,
  - g) obsługa terenu ZL/ZLZ7 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL4 i KDL2,
  - h) obsługa terenu ZL/ZLZ8 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL4,

- i) obsługa terenu ZL/ZLZ9 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL3 i KDL4,
- j) obsługa terenu ZL/ZLZ10 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL3, KDD8 i KDD9,
- k) obsługa terenu ZL/ZLZ11 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD7 i KDD8,
- l) obsługa terenu ZL/ZLZ12 z dróg KDD7 i KDD8,
- m) obsługa terenu ZL/ZLZ16 z dróg KDD10 i KDD14,
- n) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących obsłudze terenu.

**§ 17.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL/ZLZ13, ZL/ZLZ14 i ZL/ZLZ15 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zalesień;
- 2) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy bez prawa lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie odchylenia połaci dachowych 30° - 45°,
  - d) wysokość zabudowy do 9 m,
  - e) ustalenia lit. a, b, c i d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany,
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) elementy zagospodarowania przestrzennego podlegające ochronie - siedliska zieleni leśnej,
  - b) elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania - podłoże siedliska zieleni leśnej,
  - c) zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów - zakaz naruszania naturalnego charakteru zieleni leśnej oraz zakaz lokalizacji nowej zabudowy z wyjątkiem urządzeń związanych z gospodarką leśną;
- 5) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:
  - a) zachowanie przyrodniczych, krajobrazowych i kulturowych walorów lasów stanowiących element systemu ekologicznego obszarów chronionych,
  - b) obowiązek ochrony terenów leśnych, zgodnie z ustaleniami wynikającymi z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 6 pkt 1, 2 i 3,
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - a) obsługa terenu ZL/ZLZ13 i ZL/ZLZ14 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD9 i KDD10,
  - b) obsługa terenu ZL/ZLZ15 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD9.

**§ 18.** [U](#) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U1, P/U2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U8, P/U9, P/U10, P/U11, P/U12 i P/U13 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 25 m,
  - d) wysokość określona w lit. c nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym, w zakresie jej budowy:
  - a) powierzchnia całkowita przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej zabudowy na danej działce budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 25 m,
  - c) dopuszcza się dowolne formy dachów,
  - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 5;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 7) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 pkt 3 a, e, f, g i h;
- 9) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7;
- 10) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - a) obsługa terenu P/U1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD8 i KDD9,
  - b) obsługa terenu P/U2 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD8,
  - c) obsługa terenu P/U3 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD8 i KDD9,

- d) obsługa terenu P/U4 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1, KDD5 i KDD6,
  - e) obsługa terenu P/U5 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1, KDD3, KDD4 i KDD13,
  - f) obsługa terenu P/U6 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD3, KDD4 i KDD13,
  - g) obsługa terenu P/U8 z drogi oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD3, KDL1 i KDL2,
  - h) obsługa terenu P/U9 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDL2,
  - i) obsługa terenu P/U10 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL2, KDL3 i KDL4,
  - j) obsługa terenu P/U11 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL2, KDL3 i KDD8,
  - k) obsługa terenu P/U12 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL3 i KDD8,
  - l) obsługa terenu P/U13 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL2 i KDD3,
  - m) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych służących obsłudze terenu;
- 11) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) dla terenu P/U1, P/U 2, P/U3, P/U4, P/U5, P/U6, P/U8, P/U9, P/U10, P/U11, P/U12 i P/U13 obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczonych symbolem KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, KDD3, KDD4, KDD6, KDD8, KDD9, KDD12 i KDD13 w odległości mniejszej niż 10 m,
  - b) zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczającej teren ZL/ZLZ1, ZL/ZLZ3, ZL/ZLZ4, ZL/ZLZ6, ZL/ZLZ7, ZL/ZLZ9, ZL/ZLZ10, ZL/ZLZ11 i ZL/ZLZ13, w odległości mniejszej niż 12 m,
  - c) zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczającej drogi A1 w odległości mniejszej niż 50 m,
  - d) zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczającej teren ZD1 w odległości mniejszej niż 12 m,
  - e) określone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 pkt 1 lit. a i b;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
- § 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U7, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
  - 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 70% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
    - c) wysokość zabudowy do 25 m,
    - d) wysokość określona w lit. c nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i konstrukcyjnych,
    - e) dopuszcza się dowolne formy dachów;
  - 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym, w zakresie jej budowy:
    - a) powierzchnia całkowita przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej zabudowy na danej działce,
    - b) wysokość zabudowy do 25 m,
    - c) dopuszcza się dowolne formy dachów,
    - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b i c należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
  - 5) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy bez prawa lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
  - 6) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
    - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
    - c) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° - 45°,
    - d) wysokość zabudowy do 9 m,
    - e) ustalenia lit. a, b, c i d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
  - 7) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 5;
  - 8) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, 2, 3 i 4;
  - 9) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12;
  - 10) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 pkt a, b, c, d, e, f, g i h;
  - 11) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7 pkt 1, 2 i 3;
  - 12) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu P/U7 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDD3 i KDL2;
  - 13) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - a) dla terenu P/U7, obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczonych symbolem KDL2, KDD1, KDD2 i KDD3, w odległości mniejszej niż 10 m,
    - b) określone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 14) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. a i b;
  - 15) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U1 i U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny usług;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość do 12 m,
  - d) dachy płaskie, wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych 25°-45°,
  - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c i d należy stosować odpowiednio w ramach dokonanej zmiany;
- 3) utrzymuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem rozbudowy i nadbudowy bez prawa lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie pochylenia połaci dachowych 30°-45°,
  - d) wysokość zabudowy do 9 m,
  - e) ustalenia lit. a, b, c i d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 5;
- 6) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, 2, 3 i 4;
- 7) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 lit. a, b, c, d, e, f, g i h;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) obsługa terenu U2 z drogi KDD14,
  - b) obsługa terenu U1 z drogi KDD11,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie dróg wewnętrznych służących obsłudze terenów;
- 10) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) dla terenu U1 obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy od linii rozgraniczającej drogi oznaczona symbolem KDD11 w odległości mniejszej niż 10 m oraz od linii rozgraniczającej teren KS/U1 w odległości mniejszej niż 10 m,
  - b) dla terenu U2 obowiązuje zakaz lokalizowania nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren KS/U2 w odległości mniejszej niż 10 m,
  - c) zakaz lokalizowania nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren ZL/ZLZ12 w odległości mniejszej niż 20 m,
  - d) określone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1. pkt 1 lit. a i b;
- 12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 21.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolami KS/U1, KS/U2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny miejsc obsługi podróżnych;
- 2) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) wysokość zabudowy do 12 m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 6;
- 4) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, c, d, e, f, g i h;
- 5) w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują ustalenia § 7 pkt 1, 2 i 3;
- 6) w zakresie obsługi komunikacji obowiązuje obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem A1;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe;
- 2) ustala się funkcjonowanie terenu oraz jego zagospodarowanie i kształtowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 ust. 1 pkt 3 lit. a, b, c, d, e, f, g i h;
- 4) w zakresie obsługi komunikacji obowiązuje obsługa terenu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL4;
- 5) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny cmentarzy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej - wyłącznie związanej z obsługą terenu;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10% powierzchni terenu,
  - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 10% powierzchni terenu,
  - c) dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 5) zakaz lokalizacji usług, o których mowa w § 6 pkt 3 lit i;
- 6) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia § 6;
- 7) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem KDD6 i KDL1 w odległości mniejszej niż 5 m, od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem A1 w odległości mniejszej niż 40 m;
- 8) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, z zakazem podziału na odrębne działki;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługa terenu ZC1 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL1 i KDD6;
- 10) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. c;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej, ustala się:
  - a) obowiązek podłączenia do istniejących systemów infrastruktury technicznej, w przypadku ich braku obowiązuje podłączenie po ich wykonaniu,
  - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 24.** <sup>2</sup> Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej oraz istniejącej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, w zakresie jej budowy:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni wydzielonej planem działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
  - c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° - 45°,
  - d) wysokość zabudowy do 9 m,
  - e) ustalenia lit. a, b, c i d należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
- 4) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania nowej oraz istniejącej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym, w zakresie jej budowy:
  - a) powierzchnia całkowita przeznaczenia uzupełniającego nie może przekraczać 40% powierzchni całkowitej zabudowy na danej działce budowlanej,
  - b) wysokość zabudowy do 9 m,
  - c) dachy wielospadowe, o kącie pochylenia połaci dachowych 30° - 45°,
  - d) ustalenia lit. a, b i c należy stosować odpowiednio do dokonywanej zmiany;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej obowiązują ustalenia § 12;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia § 5;
- 7) w zakresie kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia § 10 pkt 1, 2, 3 i 5;
- 8) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 8;
- 9) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - a) obsługa terenu MN1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDD4;
  - b) obsługa terenu MN2 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD5 i KDD6,
  - c) obsługa terenu MN3 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD5,
  - d) obsługa terenu MN4 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD4,
  - e) obsługa terenu MN5 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2 za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej,
  - f) obsługa terenu MN6 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2 za pośrednictwem istniejącej drogi wewnętrznej,
  - g) obsługa terenu MN7 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2,
  - h) obsługa terenu MN8 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL2 i KDL3;
- 10) w zakresie określenia nieprzekraczalnych linii zabudowy:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem MN1 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od linii rozgraniczającej drogi KDL1 i KDD4 oraz od linii rozgraniczającej teren ZL/ZLZ1,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7 i MN8, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi KDL1, KDL2, KDL3, KDD4, KDD5 i KDD6,
  - c) określone nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych obowiązują ustalenia zawarte w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. d;

12) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

**§ 25.** <sup>3)</sup> Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1 i WS2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) utrzymuje się istniejące cieki i wody otwarte z zakazem ich zanieczyszczenia;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych bezpośrednio przy ciekach i wodach otwartych;
- 4) zakaz prowadzenia zalesień w odległości mniejszej niż 6 m od górnych krawędzi skarp i cieków;
- 5) zakaz przegradzania dolin stanowiących naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem obiektów hydrotechnicznych;
- 6) zakaz wpuszczania do cieków i urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających podczyszczenia;
- 7) wszelkie działania związane z realizacją urządzeń wodnych na ciekach naturalnych oraz wykorzystanie ich wód dla różnych potrzeb - wymagają specjalistycznych opracowań w uzgodnieniu z zarządcą cieku.

**§ 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZN1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni naturalnej z zakazem zabudowy;
- 2) w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia § 6 pkt 4 lit. e, f i g;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień, oczek i cieków wodnych z zakazem ich zanieczyszczenia;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa terenu ZN1 z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL1 i KDD5.

**§ 27.** Dla terenu o symbolu A1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - autostrada A1;
- 2) parametry i sposób zagospodarowania - zgodnie z projektami i przepisami odrębnymi;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy - od linii rozgraniczającej drogę: w terenie P/U4 - 60 m, w terenie P/U9 - 50 m, w terenie MN2 - 30 m.

**§ 28.** 1. Dla terenów o symbolach KDL1, KDL2, KDL3, KDL4, ustala się przeznaczenie podstawowe - drogi lokalne - publiczne;

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

- 1) drogi obsługiwać będą głównie połączenia lokalne;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni - 6 m;
- 4) chodniki obustronne;
- 5) zakaz tymczasowego, niezgodnego z funkcją i przeznaczeniem zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się prowadzenie komunikacji publicznej;
  3. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami i na warunkach zarządcy drogi;
  4. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu.

**§ 29.** 1. Wyznacza się tereny o symbolach od KDD1 do 14KDD, których przeznaczeniem są drogi dojazdowe;

2. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) ulica obsługiwać będzie istniejące i projektowane zainwestowania;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość jezdni 6 m;
- 4) chodnik jednostronny;
- 5) zakaz tymczasowego, niezgodnego z funkcją i przeznaczeniem zagospodarowania terenu;
  3. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się umieszczenie ciągów infrastruktury wspólnego użytku oraz odcinków przyłączy zgodnie z obowiązującymi przepisami i na warunkach zarządcy dróg;
  4. Pozostałe zasady i warunki zagospodarowania terenu według ogólnych ustaleń planu.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Ustalenia dla obiektów grupujących miejsca pracy - w przypadku realizacji nowych oraz dokonywania przebudowy, remontów lub adaptacji obiektów grupujących miejsca pracy, ustala się realizację podpiwniczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wymogów obrony cywilnej.

**§ 31.** Ustalenia z zakresu Obrony Cywilnej:

- 1) istniejące, na terenie objętym planem studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 2) układ projektowanych oraz modernizowanych dróg i ulic powinien spełniać następujące warunki:
  - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
  - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z toksycznymi środkami przemysłowymi.

**§ 32.** W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty określa się następująco:

- 1) 30% - dla terenów przeznaczonych pod obiekty produkcyjne, składy i magazyny oznaczone na rysunku planu symbolami P, terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową oznaczoną na rysunku planu symbolami U;

- 2) opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości nie dotyczy nieruchomości komunalnych oraz terenów z istniejącą zabudową.

**§ 33.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.