Uchwała Nr ...../ 2025
Rady Gminy Lubicz
z dnia .....2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) oraz uchwały nr LVI/699/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino uchwala się co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz zatwierdzonego uchwałą Nr XV/176/2011 Rady Gminy Lubicz z dnia 11 października 2011 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:2000.
3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:
   1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1,
   2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino - stanowiące załącznik Nr 2,
   3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3,
   4) dane przestrzenne w formacie .gml – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
   2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
   3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Lubicz;
   4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
   5) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć symbol przeznaczenia będący literowym lub literowym i cyfrowym oznaczeniem terenu, określający jego przeznaczenie;
   6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
   7) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
   8) pasie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas obowiązkowych nasadzeń zieleni wysokiej i niskiej cechujący się minimalną powierzchną biologicznie czynną 95%,
   9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy budynku za wyjątkiem okapów, schodów, ramp i pochylni wysuniętych na odległość nie większą niż 1,5 m;
   10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja budynku, przed którą mogą być wysunięte okapy, schody, rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
   1) granica obszaru objętego planem;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) obowiązujące linie zabudowy;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) symbole przeznaczenia terenów;
   6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych SN;
   7) strefa ochronna w odległości 50m od cmentarza;

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
10) pas zieleni izolacyjnej;
11) wymiarowanie w metrach.

2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 38, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II
Przeznaczenie terenów

§ 4. W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami MN-U;
3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U;
4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
5) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE;
6) teren usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US;
7) teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem UK;
8) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem UR;
9) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
10) tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami UT;
11) tereny zieleni lub usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolami Z-UT;
12) tereny produkcji lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami P-U;
13) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: RZM;
14) teren cmentarza czynnego, oznaczony na rysunku planu symbolem: CC;
15) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP;
16) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZN;
17) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: L;
18) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: WS;
19) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolem: RNR;
20) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem: IE;
21) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami: KOP.
22) teren drogi publicznej głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDG;
23) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ;
24) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL;
25) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD;
26) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KR.
27) tereny komunikacji pieszo - rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: KP.

Dział III
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-37, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy.

Dział IV
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Ochronę środowiska i przyrody należy realizować poprzez:
1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, na obszarze objętym planem;
2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, na całym obszarze objętym planem, z wyłączeniem terenów od 1P-U do 3P-U.

2. Na obszarze objętym planem ochronę krajobrazu należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą.
3. Na obszarze objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług (MN-U), terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U)

oraz terenach zieleni lub usług turystyki (Z-UT) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.
5. Ustala się obowiązek zachowania i pielęgnacji pomnika przyrody z jednoczesnym zakazem ogławiania korony drzewa.
6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U i MW-U ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RZM ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT i Z-UT ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UE i UE-US ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział V
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej.
2. Ochrona zabytków obejmuje:
1) ruiny zamku w Złotorii wpisane do Rejestru Zabytków pod nr A/378 (teren 1UT),
2) kościół parafialny p w. św. Wojciecha w Złotorii wraz z ogrodzeniem cmentarza przykościelnego i kapliczką na terenie cmentarza wpisane do Rejestru Zabytków pod nr A/114 (teren 1UR),
3) ujęte w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków:
- cmentarz przykościelny w Złotorii założony w XIV w. na dz. nr 306 (teren 1UR),
- dawny cmentarz ewangelicki w Złotorii założony w XIX w. na dz. nr 72 (teren 1UE-US),
- most nad Drwęcą w Złotorii założony z 1893 r. na dz. nr 399 (teren 1KR),
- kapliczka przydrożna w Złotorii założony z pocz. XX w. na dz. nr 380/2 (teren 1KDD),
- budynek mieszkalny z 1886 r. na dz. nr 78 (teren 11MN),
- chałupa z 1 ćw. XX w. na dz. nr 57/2 (teren 16MN),
- chałupa z 1 ćw. XX w. na dz. nr 279 (teren 1RZM),
- budynek Krajowej Dyrekcji Dróg Wodnych z 1900 r. na dz. nr 64 (teren 1UE-US),
- budynek szkoły ewangelickiej wraz z budynkiem gospodarczym z 1854 r na dz. nr 73 (teren 1UE-US),
- budynek mieszkalno – gospodarczy z 1883 r na dz. nr 89/14 (teren 18MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 194/10 (teren 24MN),
- budynek mieszkalny z k. XIX w. na dz. nr 289/6 (teren 2RZM),
- budynek mieszkalny i budynek inwentarski z 1900 r. na dz. nr 236/5 (teren 69MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 264/25 (teren 69MN),
- chałupa z 2 poł. XIX w. na dz. nr 266/7 (teren 123MN),
- budynek mieszkalny z ok. 1904 r. na dz. nr 60/2 (teren 16MN),
- chałupa z pocz. XX w. na dz. nr 35/2 i 40/2 (teren 2MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 277/7 (teren 1RZM),
- budynek mieszkalny wraz z budynkiem gospodarczym z pocz. XX w. na dz. nr 41/2 (teren 2MN),
- chałupa z k. XIX w. na dz. nr 47/4 (teren 3MN),
- chałupa z pocz. XX w. na dz. nr 49 (teren 3MN),
- chałupa w zagrodzie z XIX / XX w. na dz. nr 68/1 (teren 14MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 74/4 (teren 12MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 79/4 (teren 11MN),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 79/3 (teren 10MN),
- zajazd z 2 poł. XIX w. na dz. nr 31/2 (teren 2MN),
- chałupa z XIX / XX w. na dz. nr 28/3 (teren 1MN-U),
- budynek mieszkalny z pocz. XX w. na dz. nr 12/9 (teren 6MN),
4) ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków obszary ochrony konserwatorskiej „OW”.
3. Dla ujętych w Rejestrze Zabytków ruin zamku w Złotorii oraz budynku kościoła parafialnego p w. św. Wojciecha w Złotorii wraz z ogrodzeniem cmentarza przykościelnego i kapliczką na terenie cmentarza obowiązuje:

1) nakaz prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków;
2) zakaz prowadzenia robót budowalnych oraz innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia lub zmiany wyglądu zabytku;
3) nakaz zachowania reliktów zamku w Złotorii jako trwalej ruiny.

4. Dla budynków i obiektów ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:
   1) nakaz zachowania historycznego wyglądu budynków w zakresie gabarytu i kształtu dachu, kompozycji elewacji tzn. zachowania detalu architektonicznego, rozmieszczenia, wielkości, kształtu oraz proporcji otworów okiennych i drzwiowych;
   2) nakaz przywracania pierwotnych, historycznych kompozycji i podziałów elewacji, w tym detalu architektonicznego, wielkości i kształtu otworów okiennych i drzwiowych, podziałów stolarki okiennej zgodnie z zachowanymi materiałami ikonograficznymi;
   3) nakaz utrzymania i przywracania ceramicznych pokryć dachowych budynków;
   4) zakaz zewnętrznego ocieplania elewacji budynków;
   5) zakaz tynkowania ceglanych elewacji budynków;
   6) nakaz utrzymania stonowanej kolorystyki elewacji budynków w ciepłych odcieniach jasno – szarych i beżowych;
   7) nakaz zachowania mostu nad rzeką Drwęcą i kapliczki przydrożnej,
   8) prace przy obiektach należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

5. Dla terenu cmentarza przykościelnego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:
   1) nakaz zachowania historycznej układu przestrzennego cmentarza;
   2) nakaz zachowania i konserwacji elementów architektury cmentarnej;
   3) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu cmentarnego;
   4) zakaz tynkowania ceglanego ogrodzenia przykościelnego i kapliczki;
   5) zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni cmentarza;
   6) prace przy obiekcie należy prowadzić zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

6. Dla terenu dawnego cmentarza ewangelickiego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązuje:
   1) nakaz zachowania reliktów nagrobków;
   2) zakaz zmniejszania istniejącej powierzchni cmentarza;
   3) nakaz zachowania i pielęgnacji okazów starodrzewu cmentarnego;
   4) nakaz upamiętnienia dawnej funkcji cmentarza tablica bądź kamieniem pamiątkowym.

7. Dla terenu strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych „OW" obowiązuje nakaz ochrony zabytku archeologicznego nieeksponowanego z nawarstwieniami kulturowymi na etapie realizacji prac ziemnych oraz zagospodarowania i zabudowy terenu z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków.

Dział VI
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na obszarze objętym planem przestrzeń publiczną stanowią:
1) tereny drogi publicznej głównej (KDG), drogi publicznej dojazdowej (KDZ), dla których obowiązują szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określone w §35;
2) tereny dróg publicznych lokalnych (KDL) dróg publicznych dojazdowych (KDD), dla których obowiązują szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenów określone w §36.

Dział VII
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 9.1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na cele inne niż rolne i leśne:
   1) minimalna szerokość frontu działki 22m;
   2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^0 do 95^0;
   3) minimalne powierzchnie działek 800m^2.
4. Dla terenów przeznaczonych na cele rolne i leśne ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Dział VIII

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

§ 10. 1. Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.

2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (SN) o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
3. Dla budynków istniejących położonych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę i nadbudowę z jednoczesnym zakazem ich rozbudowy.

Dział IX
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 11. Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§12. 1. Na rysunku planu oznaczono strefę ochronną w odległości 50m od granic istniejącego cmentarza w obrębie której ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z zachowaniem przepisów odrębnych.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów położonych w obrębie:
   1) udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 124 „Zbiornik rzeki Dolna Wisła”,
   2) granic Obszaru Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Dolina Dolnej Wisły”;
   3) granic Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Dolina Drwęcy”;
   4) granic Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 „Nieszawska Dolina Wisły”;
   5) granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Drwęcy,
   6) granic Rezerwatu „Rzeka Drwęca”;
   7) granic obszarów osuwania się mas ziemnych;
   8) granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

3. Nakaz uwzględnienia zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla terenów położonych w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%).

4. Plan adaptuje na obszarach bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków lub adaptacji istniejących budynków dla nowych funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych.

5. Na obszarze objętym planem obowiązuje:
   1) nakaz stosowania w obrębie danego zespołu zabudowy na działce budowlanej, jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków;
   2) nakaz realizacji budynków o stonowanej kolorystyce elewacji i tynków w barwach pastelowych, w szczególności w odcieniach: bieli, szarości i beżu;
   3) nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności w odcieniach: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.

5. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, gabaryty obiektów

§13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **125MN** ustala się:

1) lokalizację:
   a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
   b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
   c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
   d) dojazdów i parkingów,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dla istniejących budynków mieszkalnych bliźniaczych prawo do przebudowy i rozbudowy z zachowaniem maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu ustalonej poniżej;
3) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynku mieszkalnego:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 6,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 9,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m w przypadku realizacji dachu stromego,
   b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
      - I kondygnacja nadziemna,
      - 6,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 6,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m w przypadku realizacji dachu stromego,
   a) dla wiat i budowli – 6,0 m:
4) geometrię dachu:
   a) dla budynku mieszkalnego - dach płaski lub dach stromy dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 35^0 – 45^0;
   b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub dach stromy dwuspadowy i wielospadowy o kącie nachylenia połaci 15^0 – 45^0;
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,60;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
9) dla budynków ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust.4;
10) w odległości 100m od rzeki Drwęcy dla terenu 6MN obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych;
11) dla części terenu 2MN położonego w granicach rezerwatu „Rzeka Drwęca:" obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.2 pkt 6;
12) dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 5MN, 13MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 24MN, 68MN, 69MN, 70MN, 71MN, 107MN, 123 MN obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
13) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000 m^2 z uwzględnieniem pkt 11;
14) dla terenu 105MN dopuszczenie wydzielenia działek budowlanych o minimalnej wielkości 580m^2;
15) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach i w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami,.

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U do 30MN-U** ustala się:

1) lokalizację:
   a) wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych,
   b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w budynek mieszkalny o powierzchni nie większej niż 45% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
   c) budynków gospodarczych i garażowych oraz wiat,
   d) dojazdów i parkingów,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego:
- II kondygnacje nadziemne,
- 6,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m w przypadku realizacji dachu stromego,

b) dla budynków gospodarczych, garażowych:
- I kondygnacja nadziemna,
- 6,0 m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 6,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m w przypadku realizacji dachu stromego,

c) dla wiat i budowli – 6,0 m:

3) geometrię dachu:
a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 35^0 – 45^0;
b) dla budynków gospodarczych, garażowych oraz wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy, o kącie nachylenia połaci 15^0 – 45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
8) dla części terenu 2MN-U położonego w granicach rezerwatu „Rzeka Drwęca:" obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.2 pkt 6;
9) dla terenów 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 26MN-U obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
10) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;
11) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 2 na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach i w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:
1) lokalizację:
a) wolnostojących budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub wolnostojących budynków mieszkalno – usługowych,
b) usług nieuciążliwych dla środowiska, wbudowanych w parter budynku mieszkalnego, do maks. 25% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
c) wbudowanych garaży,
d) wiat,
e) zieleni urządzonej,
f) dojazdów i parkingów,
g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2) maksymalną wysokość zabudowy:
a) dla budynku mieszkalnego i mieszkalno – usługowego:
- III kondygnacje nadziemne,
- 10,0m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
- 12,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 8,0m w przypadku realizacji dachu stromego,

b) dla wiat i budowli: 6,0m;
3) geometrię dachu:
a) budynku mieszkalnego i mieszkalno - usługowego - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 35^0 – 45^0;
b) budynków garażowych i wiat - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15^0 – 45^0
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,70;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 35%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%;
8) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 2000 m^2;
9) minimalną liczbę miejsc do parkowania – 1,5 na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz 1 na

każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§16. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1U** do **7U** ustala się:
1) lokalizację,
   a) wolnostojącej zabudowy usługowej nieuciążliwej,
   b) usług handlu, gastronomii, usług biurowych, usług hotelowych,
   c) budynków gospodarczych, garażowych i wiat;
   d) zieleni urządzonej,
   e) dojazdów i parkingów,
   f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków usługowych:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 7,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 10,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0m w przypadku realizacji dachu stromego,
   b) dla budynków gospodarczych, garażowych
      - I kondygnacja nadziemna,
      - 6,0 m, w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 10,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0m w przypadku realizacji dachu stromego,
   c) dla wiat i budowli – 6,0 m
3) geometrię dachu: dach płaski lub dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 25^0 -45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,0;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
8) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1500 m^2;
9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§17. Dla terenu usług edukacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1**UE** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynku przedszkola,
   b) wbudowanej funkcji żłobka,
   c) budynków gospodarczych i wiat,
   d) dojazdów i parkingów,
   e) zieleni urządzonej,
   f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynku przedszkola:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 7,0 m,
   b) dla wiat i budowli – 6,0 m
3) geometrię dachu - dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,50,
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 25%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 4 realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§18. Dla terenu usług edukacji lub sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków związanych z usługami edukacji, oświaty, usługami biurowymi, usługami sportu,
   b) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk i wiat,
   c) dojazdów i parkingów,
   d) zieleni urządzonej,
   e) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,

f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dla terenu dawnego cmentarza ewangelickiego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 6;
3) dla budynku szkoły, budynku gospodarczego ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 4;
4) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - III kondygnacje nadziemne,
      - 11,0 m,
   b) dla wiat i budowli – 8,0 m
4) geometrię dachu - dach płaski lub dwuspadowy i wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,66,
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 22%,
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
9) dla terenu 1UE-US obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
10) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 6 realizowanych w obrębie stanowisk parkingowych naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§19. Dla terenu usług kultury i rozrywki, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UK** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków związanych z usługami kultury i rozrywki,
   b) dojazdów i parkingów,
   c) zieleni urządzonej,
   d) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 10,0 m,
   b) dla wiat i budowli – 6,0 m
3) geometrię dachu - dach płaski lub dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych do 45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,80,
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 40%,
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 6 realizowanych w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§20. Dla terenu usług kultu religijnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UR** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków i budowli związanych z kultem religijnym,
   b) zieleni urządzonej,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dla budynku kościoła, kapliczki i ogrodzenia wpisanych do Rejestru Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 3,
3) dla terenu cmentarza przykościelnego ujętego w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 5,
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,10,
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%.

§21. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków związanych z usługami sportu,
   b) budynków gospodarczych i wiat,
   c) ogrodów jordanowskich, placów zabaw, boisk,
   d) dojazdów i parkingów,
   e) zieleni urządzonej,
   f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - I kondygnacja nadziemna,
      - 5,0m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 6,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,0m w przypadku realizacji dachu stromego,
   b) dla wiat i budowli – 6,0 m
4) geometrię dachu - dach płaski i symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
4) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,10,
5) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%,
6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
7) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 5 realizowanych w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§22. Dla terenu usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UT** ustala się:
1) lokalizację:
   a) ścieżek edukacyjnych
   b) zieleni urządzonej i naturalnej,
   c) dojazdów i parkingów,
   d) ogrodów jordanowskich i wiat,
   e) placów zabaw,
   f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dla ruin zamku wpisane do Rejestru Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 3,
3) zakaz lokalizacji budynków,
4) maksymalną wysokość zabudowy dla wiat i budowli – 3,0 m
5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
6) dla terenu 1UT obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
7) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§23. Dla terenu usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2UT** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków związanych z usługami turystyki, usługami noclegowymi, hotelowymi i gastronomii,
   b) ścieżek edukacyjnych
   c) zieleni urządzonej i naturalnej,
   d) dojazdów i parkingów,
   e) ogrodów jordanowskich i wiat,
   f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   g) placów zabaw i boisk,
   h) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   i) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dla ruin zamku wpisane do Rejestru Zabytków obowiązują zapisy §7 ust. 3,
3) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - okapu oraz 10,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m,
   b) dla wiat i budowli – 6,0 m;
4) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,20;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 10%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§24. Dla terenów zieleni lub usług turystyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1Z-UT** do **11Z-UT** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków rekreacji indywidualnej,

b) budowli związanych z usługami turystyki,
c) zieleni urządzonej i naturalnej,
d) dojazdów i parkingów,
e) ogrodów jordanowskich i wiat,
f) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla istniejących budynków prawo przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania na dopuszczony niniejszą uchwałą z zachowaniem maksymalnej wysokości zabudowy i geometrii dachu określonej poniżej,
3) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 10,0m do kalenicy przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m,
   b) dla wiat i budowli – 6,0 m
3) geometrię dachu - dach symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01;
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,60;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 30%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
8) w odległości 100m od rzeki Drwęcy dla terenów 1Z-UT, 3Z-UT i 4Z-UT obowiązuje zakaz realizacji nowych obiektów budowlanych;
9) dla terenu 4Z-UT obowiązuje nakaz zachowania roślinności nadwodnej występującej wokół zbiornika wodnego położnego w granicach terenu 4WS;
10) dla części terenu 4Z-UT położonego w granicach rezerwatu „Rzeka Drwęca:" obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.2 pkt 6;
11) dla terenów 1Z-UT, 2Z-UT, 3Z-UT, 4Z-UT obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
12) minimalną wielkość nowowydzielanej działki budowlanej 1000 m^2;
13) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§25. Dla terenów produkcji lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P-U** do **3P-U** ustala się:

1) lokalizację:
   a) budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych,
   b) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
   c) dojazdów i parkingów,
   d) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych,
4) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 12,0m,
   b) dla wiat i budowli – 8,0 m
4) geometrię dachu - dach płaski lub symetrycznie dwuspadowy nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0;
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 1,20;
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 60%;
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
9) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku realizowane w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§26. Dla terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RZM** do **3RZM** ustala się:

1) lokalizację:
   a) budynków i budowli rolniczych,
   b) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
   c) budynków inwentarskich,

d) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
e) budynków związanych z przetwórstwem rolno-spożywczym;
f) dojazdów i parkingów,
g) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dla budynków ujętych w Wojewódzkiej i Gminnej Ewidencji Zabytków obowiązują zapisy §7 ust.4;
3) maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej :
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 10,0 m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 4,5m,
   b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych:
      - II kondygnacje nadziemne,
      - 5,0m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 10,0m do kalenicy przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0m, w przypadku realizacji dachu stromego,
   c) dla wiat i budowli – 12,0 m
4) geometrię dachu - dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych 25^0-45^0 z dopuszczeniem realizacji dachu płaskiego w przypadku budynków gospodarczych i garażowych,
5) minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,01,
6) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,40,
7) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 20%,
8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
9) dla terenów 1RZM, 2RZM obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4;
10) maksymalną obsadę w budynku inwentarskim do 10 DJP;
11) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 na każdy lokal mieszkalny, realizowane w garażach lub w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami, oraz 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni usług w obrębie stanowisk postojowych niezadaszonych.

§27. Dla terenu cmentarza czynnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1**CC** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budynków i budowli związanych z funkcjonowaniem cmentarza;
   b) grobów ziemnych i murowanych, kolumbariów z zachowaniem przepisów odrębnych,
   c) zieleni urządzonej,
   d) dróg, dojazdów, parkingów;
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2) maksymalną wysokość:
   a) budynków:
      - 6,0m w przypadku realizacji dachu płaskiego,
      - 12,0m przy zachowaniu maksymalnej wysokości do okapu 6,0m w przypadku realizacji dachu stromego,
   b) wiat – 6,0m,
   c) budowli – 15,0m;
3) geometrię dachów - dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25^0 – 45^0;
4) minimalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,01;
5) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy - 0,10;
6) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 5%;
7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30%;
8) minimalną liczbę miejsc do parkowania - 2 realizowane w obrębie w obrębie stanowisk naziemnych niezadaszonych lub usytuowanych pod wiatami.

§28. Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZP** do **4ZP** ustala się:
1) lokalizację:
   a) zieleni urządzonej,
   b) placów zabaw i ogrodów jordanowskich,
   c) wiat,
   d) dróg pieszych i rowerowych,
   e) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) geometrię dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 25^0 – 45^0;
4) maksymalną wysokość wiat i budowli - 4,0 m;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 85%.

§29. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1ZN** do **37ZN** ustala się:
1) lokalizację:
   a) zieleni naturalnej,
   b) dróg pieszych i rowerowych,
   c) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) zakaz lokalizacji budynków;
3) maksymalną wysokość budowli - 4,0 m;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%;
5) dla części terenów 1ZN, 2ZN, 3ZN, 5ZN i 11ZN położonych w granicach rezerwatu „Rzeka Drwęca:" obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.2 pkt 6.

§30. Dla terenów lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1L** do **22L** ustala się możliwość zagospodarowania zgodnie z przeznaczaniem i przepisami z odrębnymi.

§31. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1WS** do **19WS** ustala się :
1) lokalizację:
   a) wód powierzchniowych płynących i stojących,
   b) rowów melioracyjnych,
   c) pomostów, kładek pieszych i pieszo jezdnych;
   d) infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) maksymalną wysokość budowli 2,0 m.

§32. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RNR** ustala się:
1) lokalizację:
   a) budowli rolniczych,
   b) dojazdów rolniczych,
   c) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie ograniczania realizacji podstawowego przeznaczenia, z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) zakaz realizacji instalacji fotowoltaicznych;
3) maksymalną wysokość budowli – 12,0 m.

§33. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1IE do 23IE** ustala się:
1) lokalizację:
   a) kontenerowych stacji transformatorowych,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) geometrię dachów - dachy płaskie;
3) maksymalną wysokość budowli - 4,0 m;
4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
5) dla terenów 1IE, 17IE obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.3 i 4.

§34. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KOP** do **4KOP** ustala się:
1) lokalizację:
   a) dojazdów i parkingów,
   b) zieleni urządzonej,
   c) ścieżek pieszych i rowerowych,
   d) zbiorników i urządzeń służących retencji wód deszczowych,
   e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

§35. Dla terenu drogi publicznej głównej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** oraz terenu drogi publicznej zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ,** ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, zatok autobusowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających,

3) realizację infrastruktury technicznej;
4) dla części terenu 1KDG położonego w granicach rezerwatu „Rzeka Drwęca:" obowiązują zakazy i ograniczenia zgodnie z zapisami §12 ust.2 pkt 6.

§36. Dla terenów dróg publicznych lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDL** do **6KDL**, dla terenów dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **16KDD**, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **48KR,** ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) realizację jezdni, chodników, ścieżek rowerowych, miejsc parkingowych i zieleni w obrębie linii rozgraniczających,
3) realizację infrastruktury technicznej.

§37. Dla terenów komunikacji pieszo – rowerowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KP** do **11KP,** ustala się:
1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
2) realizację pieszojezdni, chodników, ścieżek rowerowych i zieleni urządzonej w obrębie linii rozgraniczających,
3) realizację infrastruktury technicznej.

Dział XII
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§38. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
1) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej lub z terenów komunikacji wewnętrznej z zachowaniem przepisów odrębnych;
2) dla terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) dla pozostałych terenów realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości minimum jednego miejsca na każde rozpoczęte 6 realizowanych stanowisk postojowych;
4) powiązanie projektowanego układu komunikacyjnego z układem dróg istniejących położonych w granicach planu i przebiegających poza jego granicami.
5) powiazanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci przebiegających poza granicami planu;
6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
7) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
8) zaopatrzenie w gaz z podziemnej sieci gazowej;
9) dopuszczenie zasilania w gaz z indywidualnych podziemnych zbiorników na gaz,
10) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
11) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych dopuszczenie ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
13) dopuszczenie gromadzenia i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych;
14) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
15) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
16) zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych;
17) dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
18) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów.

Dział XIII
Ustalenia końcowe

§39. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Lubicz.

§41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko – Pomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI ZŁOTORIA, GRABOWIEC I KOPANINO

RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 2000

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR ...../ ...../ 2025
RADY GMINY LUBICZ
Z DNIA ..... 2025 r.

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW-U – TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG
- U – TERENY USŁUG
- UE – TEREN USŁUG EDUKACJI
- UE-US – TEREN USŁUG EDUKACJI LUB SPORTU I REKREACJI
- UK – TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI
- UR – TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- US – TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UT – TERENY USŁUG TURYSTYKI
- Z-UT – TERENY ZIELENI LUB USŁUG TURYSTYKI
- P-U – TERENY PRODUKCJI LUB USŁUG
- RZM – TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- CC – TEREN CMENTARZA CZYNNEGO
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- L – TERENY LASÓW
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- RNR – TERENY GRUNTÓW ORNYCH ORAZ UPRAW
- IE – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- KOP – TERENY PARKINGÓW
- KDG – TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
- KDZ – TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- KDL – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KR – TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KP – TERENY KOMUNIKACJI PIESZO - ROWEROWEJ
- PASY TECHNOLOGICZNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 5N
- STREFA OCHRONNA W ODLEGŁOŚCI 50M OD CMENTARZA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (p=1%)
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (p=10%)
- PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
- WYMIAROWANIE W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA UJĘTA W REJESTRZE ZABYTKÓW
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA UJĘTA W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- CMENTARZ PRZYKOŚCIELNY UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- DAWNY CMENTARZ EWANGELICKI UJĘTY W WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NASUPOWA STACJA TRANSFORMATOROWA
- ZASADA PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- GRANICA OSO NATURA 2000 "DOLINA DOLNEJ WISŁY"
- GRANICA SOO NATURA 2000 "DOLINA DRWĘCY"
- GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU DOLINY DRWĘCY
- GRANICA REZERWATU "RZEKA DRWĘCA"
- GRANICA SOO NATURA 2000 "NIESZAWSKA DOLINA WISŁY"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH "OW"
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH
- OBSZARY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH
- GRANICA GZWP 124 "ZBIORNIK RZEKI DOLINA WISŁA"
- ISTNIEJĄCE STANY
- POMNIK PRZYRODY

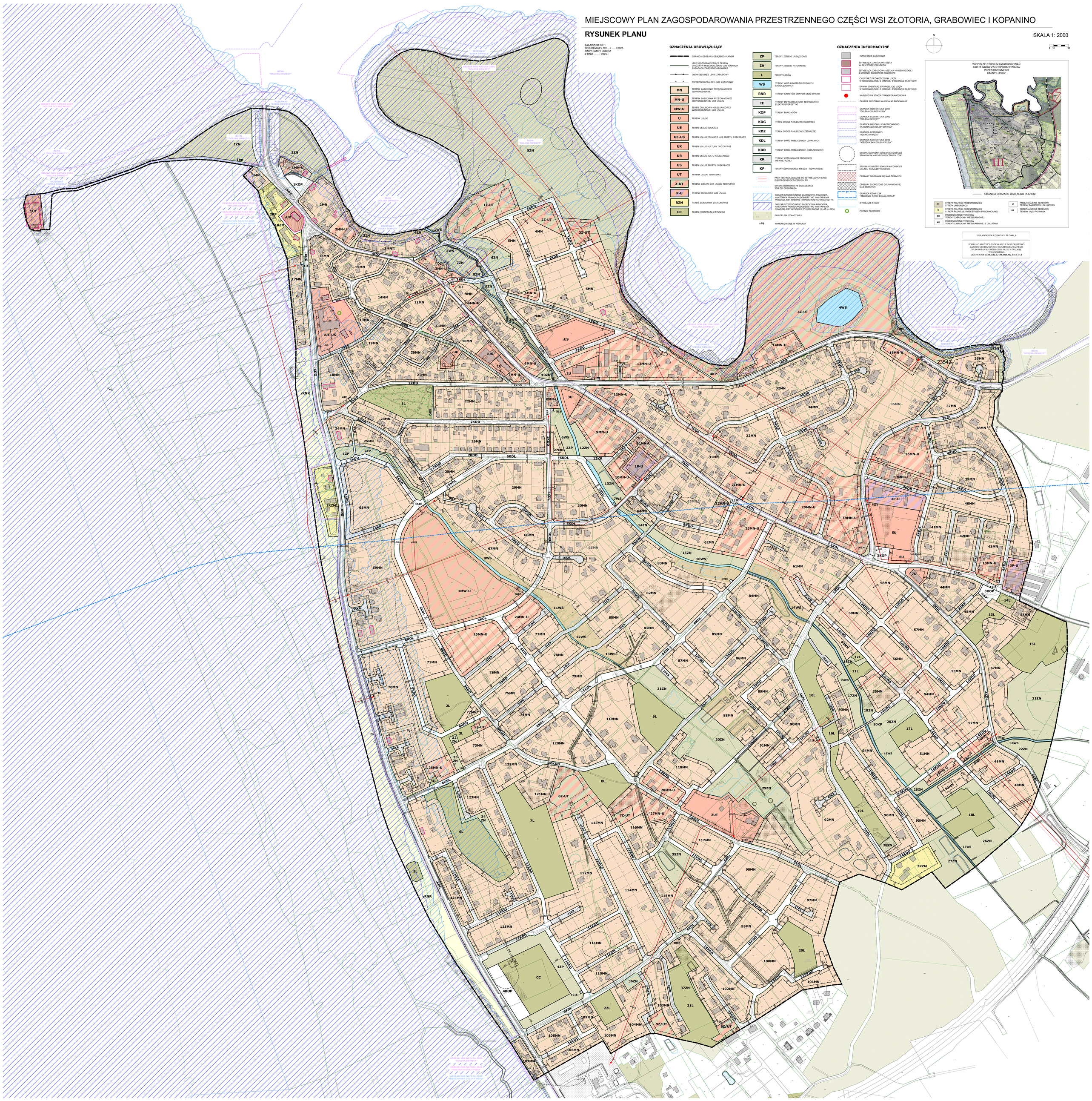
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY LUBICZ

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- B – STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ – STREFA URBANIZACJI
- D – STREFA POLITYKI PRZESTRZENNEJ – STREFA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
- M1 – PRZEZNACZENIE TERENÓW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- M2 – PRZEZNACZENIE TERENÓW – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z USŁUGAMI
- U – PRZEZNACZENIE TERENÓW – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- K2 – PRZEZNACZENIE TERENÓW – TERENY ŁĄK I PASTWISK

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000_6

PODKŁAD MAPOWY POBRANO Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO NA PODSTAWIE UDZIELONEJ PRZEZ STAROSTĘ TORUŃSKIEGO LICENCJI NR **G010.6442.2.1.1936.2022.AK_0415_CL1**



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr …../.../2025
Rady Gminy Lubicz
z dnia …. 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga, co następuje:

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr …../.../2025
Rady Gminy Lubicz
z dnia …. 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Lubicz
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) Rada Gminy Lubicz rozstrzyga, co następuje:

§1.1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino wymagana jest rozbudowa układu dróg, sieci kanalizacji ścieków sanitarnych, sieci deszczowej i sieci gazowej.
2. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Lubicz, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Lubicz i właściwego zakładu branżowego.
§2. Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:
1) środki własne Gminy Lubicz;
2) środki właściwego zakładu branżowego;
3) kredyty i pożyczki bankowe;
4) inne środki zewnętrzne;
5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący
Rady Gminy Lubicz

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr …../.../2025
Rady Gminy Lubicz
z dnia …. 2025 r.

Załącznik4.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, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR … 2025
RADY GMINY LUBICZ
z dnia …. 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr LVI/7699/23 Rady Gminy Lubicz z dnia 30 marca 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Złotoria, Grabowiec i Kopanino

Konieczność opracowania planu wynikła z potrzeby regulacji bieżących procesów inwestycyjnych w tej części gminy Lubicz.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy. Ze względu na położenie obszaru objętego planem w granicach krajobrazu oznaczonego w audycie krajobrazowym kodem 04-315.35-103, 04-315.35-143, 04-315.35-144 oraz 04-315.35-145 wprowadzono:
      a) nakaz stosowania w obrębie danego zespołu zabudowy na działce budowlanej, jednolitej kolorystyki elewacji i dachów budynków,
      b) nakaz realizacji budynków o stonowanej kolorystyce elewacji i tynków w barwach pastelowych, w szczególności w odcieniach: bieli, szarości i beżu,
      c) nakaz stosowania pokryć dachowych o kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności w odcieniach: terakoty, bordo, brązu, szarości, czerni z wykluczeniem stosowania barw intensywnych i jaskrawych.
   2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, na grunt lub do gruntu z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia wód odprowadzanych z utwardzonych terenów komunikacji przed odprowadzeniem ich do odbiornika; dopuszczenie gromadzenia, magazynowania i wykorzystywania wód opadowych i roztopowych w obrębie własnej działki z zachowaniem przepisów odrębnych, docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i innych niż bytowe do systemu kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem prawa realizacji przepompowni ścieków w obrębie terenów objętych planem z zachowaniem przepisów odrębnych oraz dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w gaz z podziemnej sieci gazowej, zaopatrzenie w ciepło z urządzeń indywidualnych z wykorzystaniem technologii niskoemisyjnych lub bezemisyjnych,

dopuszczenie realizacji urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego;

3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.
5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym**, **w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
   a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
   b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
   c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, miedzy interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających zachowanie uwarunkowań wynikających z istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących powstanie zabudowy wpisującej się w charakter określony w przyjętym dokumencie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Lubicz.
13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Przedmiotowy mpzp będący zmianą obowiązującego planu miejscowego jest zbieżny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Lubicz, stanowiącej załącznik do uchwały nr XXII/252/2016 Rady Gminy Lubicz z dnia 7 czerwca 2016 r., w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz oraz planów zagospodarowania przestrzennego gminy Lubicz.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp będzie miała wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu".

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły / nie wpłynęły uwagi, która zostały / nie zostały uwzględniona. W związku z powyższym Wójt Gminy Lubicz zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Lubicz projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.