

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dla jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem C – Rybaki

§ 130. Dla terenu **C1 MN i C2 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały własnościowe, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic dojazdowych i ciągu pieszo-jezdnego.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26^o do 45^o, kryte dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach,
 - 2) budynków gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) w granicach stanowiska archeologicznego nr 5 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13,
 - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek w terenie C1MN od drogi zbiorczej C1KDZ,
 - 3) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany, jednakowe w całym terenie,
 - 5) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia.

§ 131. Dla terenów **C3RZ, C37RZ, C41RZ, C47RZ, C50RZ C52RZ i C55RZ**, plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze (użytki zielone i obniżenia terenowe).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja i ochrona istniejących zadrzewień i roślinności łąkowej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu wraz z wodami otwartymi.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - 3) zakaz lokalizowania poprzecznych przeszkód terenowych i elementów utrudniających spływ powietrza,

- 4) zakaz wjazdu pojazdów mechanicznych z wyjątkiem wykonujących prace porządkowe i konserwacyjne,
- 5) ochrona i utrzymanie istniejących stawów oraz wód otwartych rzek Trynki i Browiny,
- 6) w granicach stanowisk archeologicznych nr 5 i nr 6 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13,
- 7) plan dopuszcza:
 - a) w niezbędnym zakresie realizacji sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń,
 - b) realizację zbiorników retencyjnych.

§ 132. Dla terenu **C4 UKS** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług obsługi komunikacyjnej (stacja benzynowa).
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* usługi handlu, rzemiosła i gastronomii.
3. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy i urządzeń zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, 2.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20%,
 - 4) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 5) wjazd i wyjazd na stację od strony ulicy C2KDL, wyjazd na ulicę C1KDL.
5. *Architektura zabudowy:* architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej, dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) konieczność dostosowania kolorystyki elewacji do obiektów istniejących z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) obowiązek zapewnienia w granicach działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 2) nakaz nasadzeń zieleni ozdobnej od strony zaplecza,
 - 3) dla działki z lokalizacją stacji benzynowej - obowiązek szczelnego utwardzenia istniejącej nawierzchni, poza terenem biologicznie czynnym i odprowadzenia wód opadowych do sieci kanalizacyjnej zgodnie § 162, ust. 3, pkt. 2.

§ 133. Dla terenu **C5 MNU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany, zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1, pkt 2.
 - 2) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) możliwość podziału na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) linia zabudowy obowiązująca i nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) funkcja działalności gospodarczej zlokalizowana w budynkach wolnostojących lub dobudowana do budynku mieszkalnego,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 50%.

4. *Architektura zabudowy:*

- 1) dachy dwuspadowe, naczółkowe w układzie kalenicowym równoległe do ulicy do , której działka bezpośrednio przylega o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
- 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,

5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) w granicach stanowiska archeologicznego nr 5 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13,
- 2) powierzchnia ogólna usług na działce nie większa niż 50% powierzchni ogólnej zabudowy działki,
- 3) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki,
- 4) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
- 5) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi,
- 6) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia.

§ 134. Dla terenów **C6 ZP i C19 ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni parkowej (skweru).
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) ścieżki pieszce,
 - 2) elementy małej architektury.
3. *Rodzaj działań:* założenie parków ogólnodostępnych zgodnie § 9 ust. 12 pkt 5, 6.
4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji stałej zabudowy,
 - 3) zakaz wjazdu pojazdów mechanicznych z wyjątkiem wykonujących prace porządkowe i konserwacyjne.

§ 135. Dla terenu plan **C7 MN** ustala

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) obowiązek przestrzennej adaptacji w zakresie określonym w § 9 ust. 2 ust. 9 pkt 1, ppkt b, c, e obiektu wpisanego do ewidencji zabytków WKZ oznaczonego na rysunku planu,
 - 2) adaptacja pozostaje zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 2,
 - 3) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 2,
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,

- 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu.
 - 6) obsługa komunikacyjna z ulicy C2KDL.
4. *Architektura* zabudowy: w dostosowaniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,
 - 2) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 3) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany.
- § 136.** Dla terenów **C8 ZL i C42 ZL, C58ZL, C61ZL, C64ZL** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny lasów i dolesień.
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* urządzenia liniowe uzbrojenia terenu
 3. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja i ochrona,
 - 2) docelowe zalesienie terenów niezadrzewionych,
 - 3) możliwość przystosowania duktów leśnych z na ciągi pieszo – rowerowe.
 4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) w terenie C64ZL - bezwzględną ochronę, zgodnie z ustaleniami § 8 ust.2 pkt.2 fragmentu rezerwatu przyrody,
 - 4) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - 5) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi planami urządzania lasów,
 - 6) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego
- § 137.** Dla terenów **C9 MN i C12 MN** plan ustala
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany. (wskazana zmiana funkcji terenu C9MN z uwagi na małą powierzchnię) zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 3, 4.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 4. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału na nowe działki budowlane
 - 2) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe (nie dotyczy terenu C9MN),
 - 3) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany.
- § 138.** Dla terenu **C10 MN** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 1-6,
 - 2) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 5 i ust. 12 pkt 2,
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic lokalnych i dojazdowych.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) mieszkaniowej:
 - a) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
 - 2) budynków gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 2) zakaz obsługi komunikacyjnej działek z ulicy zbiorczej C1KDZ,
 - 3) obowiązek utrzymania istniejących stawów,
 - 4) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany,
 - 6) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia.

§ 139. Dla terenu **C11R** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze.
2. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego użytkowania.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 4) konserwacja i odtworzenie istniejącego układu melioracyjnego (rowy melioracyjne),
 - 5) możliwość realizacji urządzeń liniowych uzbrojenia terenu.

§ 140. Dla terenów **C13 MN, C15 MN, C16 MN, C17 MN, C18 MN, C20 MN, C21 MN, C23 MN, C31 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
3. *Rodzaj działań:*

- 1) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 9, ust. 2 ust. 9 pkt 1, ppkt a, b, c, e, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ, oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) adaptacja pozostałej zabudowy, w tym budynku wielorodzinnego w terenie C21 MN, z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
 - 3) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
4. *Warunki urbanistyczne:*
- 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej:
 - a) jednorodzinnej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) budynku wielorodzinnego - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic lokalnych i dojazdowych.
5. *Architektura zabudowy:*
- 1) mieszkaniowej:
 - a) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
 - 2) budynków gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz obsługi komunikacyjnej działek w terenie C13MN z ulicy zbiorczej C1KDZ,
 - 2) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 3) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m jednakowe dla całego terenu,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany,
 - 5) w terenach C13MN, C16MN, C18MN i C20 MN, w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia

§ 141. Dla terenu **C14 ZI** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* zieleni izolacyjna.
2. *Charakter działań:* założenie zieleni izolacyjnej zgodnie § 9, ust. 4 i ust. 12 pkt 5, 6.
3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz zabudowy,
 - 2) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane.

§ 142. Dla terenu **C22 US ZP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań:* urządzenie ośrodka zabaw i gier sportowych zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 2, 3, oraz ust. 12 pkt 1, 3, 4.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 80%,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - nie przekraczająca 3,5 m do okapu dachu,
 - 3) obsługa komunikacyjna z ulicy C2KDL.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków na terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla użytkowników, zgodnie z § 16 ust. 14
 - 4) obowiązek nasadzeń zieleni izolującej z wyjątkiem zieleni wysokiej od strony terenów C20MN, C17MN, C18MN i C23 MN,
 - 5) zakaz zabudowy trwale związanej z gruntem,
 - 6) ogrodzenie w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,8 m,
 - 7) ochrona i utrzymanie wód otwartych,
 - 8) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi, prefabrykowanymi.

§ 143. Dla terenów **C24 MN, C25 MN, C26 MN, C27 MN i C28 MN** plan ustala:

 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) obowiązek przestrzennej adaptacji w zakresie określonym w § 9, ust. 2 ust. 9 pkt 1, ppkt a, b, c, e, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ, oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) adaptacja pozostałej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5, ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic lokalnych i dojazdowych.
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) mieszkaniowej:
 - a) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla budynków wymienianych oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków na działce,
 - b) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,

- 2) budynków gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) w zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m jednakowe dla całego terenu,
 - 5) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz drewniane parkany.

§ 144. Dla terenu **C29 W** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* urządzenia zaopatrzenia w wodę.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejących obiektów i urządzeń ujęcia wody ze stacją wodociągową z możliwością rozbudowy i budowy nowych obiektów o funkcji podstawowej § 9 ust. 4, ust. 9 pkt 2.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej wzdłuż ogrodzenia.

§ 145. Dla terenów **C30 MNU i C33 MNU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* zabudowa o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) obowiązek przestrzennej adaptacji w zakresie określonym w § 9, ust. 2, ust. 9 pkt 1, ppkt b, c, e, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ, obiektów wpisanych do ewidencji zabytków WKZ, oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) adaptacja pozostałej zabudowy, w tym budynku wielorodzinnego, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
 - 3) realizacja nowej zabudowy zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie podziału nieruchomości pod warunkiem:
 - a) obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek tylko z drogi dojazdowej C1KDD,
 - b) dostosowania wielkości nowych wydzielonych działek do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 1500 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 25 m,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) usługi z zakresu handlu i rzemiosła nieuciążliwego jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) budynku wielorodzinnego – 3 kondygnacje, nie wyżej niż 10,0 m do okapu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 50%.
5. *Architektura zabudowy:*

- 1) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
 - 3) budynków gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy o funkcji podstawowej.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) powierzchnia ogólna usług w terenie nie większa niż 50% powierzchni ogólnej zabudowy terenu,
 - 2) uciążliwość usług nie wykraczająca poza granice działki,
 - 3) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
 - 4) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz parkany drewniane.

§ 146. Dla terenu **C32 UA** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług administracji z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) obowiązek przestrzennej adaptacji zespołu trzech budynków wpisanych do ewidencji zabytków WKZ w zakresie określonym w § 9 ust. 2, ust. 9 pkt 1, ppkt b, c, e, oznaczonych na rysunku planu,
 - 2) adaptacja pozostałych obiektów i urządzeń ZWiK wraz ze stacją transformatorową z możliwością przebudowy, wymiany, rozbudowy oraz budowy nowych obiektów związanych z funkcją podstawową zgodnie z § 9 ust. 4, ust. 5 i ust. 9 pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy C1KDD
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej: 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 8,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 50%.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, kryte dachówką dla nowych realizacji oraz z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych, jednakowe dla wszystkich budynków,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 3) ogrodzenia frontowe w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi.

§ 147. Dla terenu **C34 UP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny obiektów usługowych i produkcyjnych (hurtownie, rzemiosło, handel, administracja).
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* usługi oświatowo-wychowawcze
3. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* budynki gospodarcze, garaże, inne budynki i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej
4. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem przebudowy i wymiany budynków i urządzeń w ramach wydzielonego terenu zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 1 ppkt c, e, pkt 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
 - 2) przestrzenna adaptacja w zakresie określonym w § 9, ust. 2 ust. 9 pkt 1, ppkt b, c, e, obiektu wpisanego do ewidencji zabytków WKZ, oznaczonego na rysunku planu,
5. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy C1KDD
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej: nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży: 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 40%.
6. *Architektura:* architektura budynków w nawiązaniu do sąsiedztwa i lokalnej tradycji budowlanej, dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy, siding), z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych.
7. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie wykraczająca poza granice terenu, z wykluczeniem wzajemnych kolizji dopuszczonych funkcji,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 4) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi,
 - 5) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej od strony terenów C33MNU i C35MW.

§ 148. Dla terenu **C35 MW** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi .
2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącego budynku z możliwością przebudowy i wymiany zgodnie z § 9 ust. 4 i ust. 9 pkt 1 ppkt b, c, e, pkt 2, 3, 4 oraz ust. 12 pkt 2,
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej – 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 70%.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwuspadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.

5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
- 2) obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenu (skarpy),
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy o funkcji podstawowej.

§ 149. Dla terenu **C36 ZN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zieleni skarpy

2. *Rodzaj działań:* ochrona zgodnie § 9, ust. 4 i ust. 12 pkt 5, 6.

3. *Nakazy i zakazy:*

- 1) zakaz lokalizacji wszelkiej nowej zabudowy,
- 2) nakaz zachowania zieleni nieurządzonej w dotychczasowym charakterze ze względu na znaczenie kulturowo-krajobrazowe,
- 3) nakaz zachowania dotychczasowego ukształtowania terenu, z powstrzymaniem jego erozji i degradacji.

§ 150. Dla terenów **C38MNUP, C39MNUP, C40MNUP, C43MNUP, C44MNUP, C46MNUP, C48MNUP, C49MNUP** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowo - produkcyjnej, z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. *Rodzaj działań:*

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
- 2) realizacja nowej zabudowy.

3. *Warunki urbanistyczne:*

- 1) realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane i/lub poprzez wtórny podział, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami pod warunkiem:
 - a) obsługi komunikacyjnej wydzielonych działek z drogi lokalnej C6KDL oraz poprzez wydzielone wewnętrzne drogi dojazdowe, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wielkość działki nie może być mniejsza niż 2000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 25 m,
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 3,5 m do okapu dachu,
 - b) usługowo – produkcyjnej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie większa jednak niż 4,5 m licząc od poziomu terenu do okapu dachu budynku;
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 3,0 m do okapu dachu,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 60%,
- 5) intensywność zabudowy – do 0,5.

4. *Architektura zabudowy:*

- 1) w nawiązaniu do zabudowy istniejącej i krajobrazu,
- 2) dachy dwuspadowe i wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45°, z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków
- 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach,

5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*

- 1) warunkiem lokalizacji funkcji podstawowej na terenach C38MNUP, C39MNUP, C40MNUP, C43MNUP, C44MNUP jest likwidacja lub przebudowa (zapewniająca zachowanie warunków bezpieczeństwa) istniejącej strzelnicy wojskowej; do czasu likwidacji lub przebudowy strzelnicy, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu z zakazem zabudowy,

- 2) uciążliwość prowadzonej działalności ograniczona do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 3) w granicach stanowisk archeologicznych nr 6 i nr 7 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13,
- 4) w zagospodarowaniu działki z usługami należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
- 5) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, jednakowe dla ciągu ulicy.

§ 151. Dla terenu **C45 RU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy usługowej związane z obsługą rolnictwa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) możliwość podziału terenu na działki o minimalnej powierzchni 500 m², dostępne z drogi lokalnej C6KDL,
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej: 2 kondygnacje, o maksymalnej wysokości do okapu dachu 7,0 m,
 - b) gospodarczej - nie przekraczająca 4,5 m do okapu dachu,
 - c) garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu.
4. *Architektura zabudowy:* architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej, dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np.blachy) konieczność dostosowania kolorystyki elewacji do obiektów istn. z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m,
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi, prefabrykowanymi.

§ 152. Dla terenu **C51 US** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług sportu i rekreacji.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) parkingi, drogi wewnętrzne,
 - 2) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
3. *Rodzaj działań:* realizacja urządzeń i obiektów sportowo rekreacyjnych (pola golfowe, tereny do nauki jazdy konnej itp.).
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) plan dopuszcza:
 - a) realizację nowej zabudowy i urządzeń w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej, po dokonaniu połączenia na zasadzie dobrowolnej zgody właścicieli lub scalenia istniejących działek, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami,
 - bądź:
 - 2) wykonaniu nowych podziałów wtórnych istniejących działek na spełniające następujące warunki:
 - a) wykonania i zrealizowania kompleksowego projektu zagospodarowania terenu

- (ulice wewnętrzne, podział na działki wg zasad ustalonych w pdpk b, c, d, e,),
- b) wielkość nowych działek – minimum 10000 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 80 m,
 - c) intensywność zabudowy do 0,2,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 90%,
 - e) szerokość wewnętrznych ulic dojazdowych – 10 m w liniach rozgraniczających,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej: 2 kondygnacje, o maksymalnej wysokości do okapu dachu 3,5 m,
 - b) gospodarczej, garaży - nie przekraczająca 3,0 m do okapu dachu,
- 5. Architektura zabudowy:**
- 1) w nawiązaniu do zabudowy istniejącej i krajobrazu,
 - 2) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci, zbliżonym do 45°, kryte dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków,
 - 3) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
- 6. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:**
- 1) scalenie, o którym mowa w ust.4 pkt.1 nastąpi w momencie zgłoszenia się inwestora zainteresowanego wprowadzeniem funkcji podstawowej,
 - 2) nakaz zachowania istniejącej zieleni i rowów melioracyjnych,
 - 3) w zagospodarowaniu terenu należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla użytkowników i pracowników, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi, prefabrykowanymi.
- § 153.** Dla terenu **C53 UO,UT,US** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług oświatowo-wychowawczych, turystyki, sportu i rekreacji.
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* budynki gospodarcze, garaże, inne budynki i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
 3. *Charakter działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy i urządzeń ośrodka sportowo – rekreacyjnego (campingi), wraz z Europejskim Centrum Wymiany Młodzieży im. Kurta Schumachera, z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany budynków i urządzeń,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
- 4. Warunki urbanistyczne:**
- 1) możliwość wtórnego podziału terenu pod warunkiem:
 - a) minimalnej powierzchni działki 5000 m²,
 - b) zapewnienia dostępności do drogi C2KDZ poprzez drogę wewnętrzną o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,4
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej – 8,0 m do okapu dachu,
 - b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie więcej niż 3,0 m do okapu dachu,
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 80%.
- 5. Architektura:**
- 1) architektura budynków w nawiązaniu lokalnej tradycji budowlanej z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych,

- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30 do 45°, z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
- 1) obowiązek rekompozycji i pielęgnacji istniejącej zieleni,
 - 2) ochrona pomnika przyrody, oznaczonego na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały, zgodnie z § 8 ust.2 pkt.1,
 - 3) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć miejsca postojowe samochodów dla pracowników i użytkowników, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 4) obowiązek zapewnienia odpowiedniego dostępu do Jeziora Starogrodzkiego w postaci urządzenia kąpieliska, pomostów dla sprzętu pływającego itp. wraz z infrastrukturą techniczną.
- § 154.** Dla terenu **C54 WS** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny wód otwartych.
 2. *Rodzaj działań:* ochrona i rekultywacja Jeziora Starogrodzkiego, poprawa jakości wód.
 3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* obowiązują ograniczenia wynikające z Zarządzenia Porządkowego nr 1/78 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Toruniu z dnia 6 września 1978 r. w sprawie wprowadzenia stref ciszy na wodach oraz terenach rekreacyjnych i wypoczynkowych woj. Toruńskiego.
- § 155.** Dla terenu **C56 US** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny usług sportu i rekreacji.
 2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* budynki i urządzenia niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania funkcji podstawowej.
 3. *Charakter działań:* urządzenie stancji wędkarsko – rybackiej.
 4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) obsługa komunikacyjna z ulicy C2KDZ,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – 3,0 m do okapu dachu,
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki - 90%.
5. *Architektura:*
- 1) architektura budynków w nawiązaniu lokalnej tradycji budowlanej z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych,
 - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30 do 45°, z pokryciem z naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków.
6. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
- 1) obowiązek pielęgnacji istniejącej zieleni,
 - 2) obowiązek zapewnienia odpowiedniego dostępu do Jeziora Starogrodzkiego.
- § 156.** Dla terenów **C57 ZD, C62 ZD, C65 ZD i C68 ZD** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny ogrodów działkowych.
 2. *Charakter działań:* adaptacja istniejących ogrodów, oraz istniejących obiektów (domki i altanki) niezbędnych dla funkcjonowania ogrodów dla terenów C62 ZD, C68 ZD i C65 ZD obowiązują ustalenia § 9, ust. 9 pkt 1, ppkt d, g.
 3. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:* zakaz zmian ukształtowania terenu.
- § 157.** Dla terenu **C59 ZC** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren cmentarza.
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja,
 - 2) możliwość realizacji kaplicy cmentarnej.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m do okapu dachu (nie dotyczy ew. wieży).

4. *Architektura kaplicy:*
 - 1) dach kaplicy z pokryciem z dachówki, o kącie nachylenia połaci dachowych nie mniejszym niż 45⁰,
 - 2) elewacja z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych pastelowych odcieniach.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* obowiązek zachowania strefy ochronnej od cmentarza o szerokości 50 m dla zabudowy mieszkaniowej.
§ 158. Dla terenu **C60 RM** plan ustala:
 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany w granicach wyznaczonego na rysunku planu siedliska bez możliwości wydzielania nowych działek budowlanych.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, o maksymalnej wysokości do okapu 3,5 m,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu,
 4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy budynków mieszkalnych dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30 do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) elewacje w kolorach materiałów naturalnych, z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznej w jasnych, pastelowych odcieniach.
 5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów na działki budowlane.
§ 159. Dla terenów **C63 RZ, C66 RZ, C67 RZ i C70 RZ** plan ustala:
 1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze (użytki zielone).
 2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja i ochrona zgodnie z przepisami odrębnymi istniejących studni ujęcia komunalnego wody pitnej dla m.Chełmna wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, oznaczoną na rysunku planu
 - 2) adaptacja i ochrona istniejących zadrzewień i roślinności łąkowej oraz zachowanie istniejącego ukształtowania terenu i krajobrazu zgodnie z §9, ust. 9 pkt 1, ppkt d, g.
 3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów na działki budowlane,
 - 2) zakaz realizacji nowej zabudowy,
 - 3) w terenie C63RZ - bezwzględną ochronę, zgodnie z ustaleniami § 8 ust.2 pkt.2 fragmentu rezerwatu przyrody,
 - 4) zakaz lokalizowania poprzecznych przeszkód terenowych i elementów utrudniających spływ powietrza,
 - 5) zakaz wjazdu pojazdów mechanicznych z wyjątkiem wykonujących prace porządkowe i konserwacyjne,
 - 6) w granicach stanowisk archeologicznych nr 4 i nr 3 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za pozwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13,
 - 7) plan dopuszcza:
 - a) w niezbędnym zakresie realizację sieci napowietrznych i podziemnych uzbrojenia terenu oraz związanych z nimi urządzeń,
 - b) realizację zbiorników retencyjnych,

- c) lokalizację ciągów pieszych o szerokości chodnika 1,5 m i ścieżek rowerowych o szerokości 2 m z poszerzeniami mijankowymi dla wózków inwalidzkich o napędzie elektrycznym.

§ 160. Dla terenu oznaczonego symbolem **C69 TZ** plan ustala przeznaczenie podstawowe – tereny zamknięte.

§ 161. Plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic), oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy /charakterystyka przebiegu, odcinka/, rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	min. Szer. Jezdni drogi (ulicy) [m]
1	2	3	4	5
C1KDZ	Fragment projektowanej północnej obwodnicy miasta na odcinku od ul. Powiśle do skrzyżowania z ulicami Jastrzębskiego i Ogrodową wraz ze skrzyżowaniem, które postuluje się rozwiązać jako rondo średniej wielkości.	Z	25	7,0
C2KDZ	fragment ulicy Jastrzębskiego na odc. od skrzyżowania z projektowaną obwodnicą do granic miasta; adaptacja i modernizacja drogi	L	średnio – 20,0 m z uwzględnieniem miejscowych przewężeń i poszerzeń wynikających z silnych uwarunkowań wysokościowych zgodnie z rys. planu	6,0
C1KDL	Istn. ulica gen. Jastrzębskiego na odc. od skrzyżowania z proj. obwodnicą w kierunku centrum do ul. Szarej do adaptacji	L	15,0	6,0
C2KDL	Ciąg ulic Ogrodowa – fragment Kilińskiego – fragment Łąkowej oraz odc. ulicy bez nazwy o przebiegu zgodnie z rys. planu	D	średnio – 12,0 m z uwzgl. miejscowych przewężeń wynikających z zainwestowania i ochrony konserwatorskiej	5,0 –6,0
C3KDL, C4KDL	ul. Panieńska od Ogrodowej do granicy jednostki strukturalnej (w dwu odcinkach) – adaptacja, projektowane skrzyżowanie z obwodnicą miasta	L	15,0	6,0
C5KDL	ul. Łąkowa na odcinku od Ogrodowej do obwodnicy do adaptacji – projektowane skrzyżowanie z obwodnicą miasta	L	średnio – 12,0 m z miejscowym przewężeniem do 10,0 m wynikających z zainwestowania	6,0
C6KDL	Projektowana ulica w postaci pętli od ul. Gen. Jastrzębskiego do ul. Gen. Jastrzębskiego o przebiegu zgodnie z rys planu	L	15,0	6,0
C1KDD	Ulica Kilińskiego od ul. C2KDL do ul. Kamionka – adaptacja o obniżonych parametrach – ochrona konserwatorska	D	Zmienna zgodnie z rys. planu	5,0

C2KDD	Projektowana ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu odchodząca od ul. Łąkowej zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	D	10,0	5,0
C3KDD	Projektowana ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu odchodząca od ul. Panieńskiej zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	D	10,0	5,0
C4KDD	Projektowana ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu odchodząca od ul. Panieńskiej zakończona placem do zawracania o wym. 15,0 x 15,0 m	D	10,0	5,0
C5KDD	Projektowana ulica dojazdowa o przebiegu zgodnie z rys. planu w postaci pętli odchodząca od ul. Panieńskiej w granicach stanowiska archeologicznego nr 5 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.15,	D	10,0	5,0
C6KDD	Istniejąca ulica Strzelecka od ul. Gen. Jastrzębskiego do granicy jednostki strukturalnej – modernizacja do wymaganych parametrów	D	10,0	5,0
C1KDW	Projektowana ulica wewnętrzna o przebiegu zgodnie z rys planu (pętla) odchodząca od ul. C6KDL	DW	15	5,0 - 6,0
C2KDW	Projektowana ulica wewnętrzna o przebiegu zgodnie z rys planu, od ul. C6KDL do ul. C1KDW	DW	15	5,0 - 6,0
C3KDW	Projektowana ulica wewnętrzna o przebiegu zgodnie z rys planu, łącznik między ulicą C6KDL	DW	15	5,0
C4KDW	Projektowana ulica wewnętrzna o przebiegu zgodnie z rys planu od ul. C6KDL do ul. C3KDW	DW	12	5,0
C5KDW, C6KDW	Drogi wewnętrzne – dojazdy do ogrodów działkowych	DW	4,0 – 5,0	-
C1KDX	Ciąg pieszo – jezdny przed cmentarzem o przebiegu zgodnie z rys. planu; projektowane podłączenie ciągu do ul. Strzeleckiej	DX	5,0	-
C2KDX	Ulica Szara o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C3KDX	Ulica Okrężna o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C4KDX	Fragment ulicy Łąkowej o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C5KDX	Ulica Żeglarska o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-

C6KDX	Ulica Portowa o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C7KDX	Ulica Leśna o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C8KDX	Ulica Zielona o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C9KDX	Ciąg pieszo – jezdny na odcinku od ul. Leśnej do ul. Zielonej do adaptacji – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C10KDX	Ciąg pieszo – jezdny na odcinku od ul. Zielonej do ul. Portowej - adaptacja – ochrona konserwatorska	DX	Zmienna zgodnie z rys. planu	-
C1KDW, C2KDW.	w granicach stanowiska archeolog. nr 7 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.15,	DW	4,0 – 5,0	-

§ 162. Plan ustala następujące warunki w zakresie **uzbrojenia terenu:**

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z miejskiej sieci wodociągowej dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla Rybaki w oparciu o istniejące przewody wodociągowe $\phi 100\text{mm}$ w ul. Ogrodowej i na terenie osiedla, poprzez rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym,
 - b) rejonu projektowanego osiedla Rybaki po zachodniej stronie Strugi Browina w oparciu o istniejące przewody wodociągowe $\phi 100\text{mm}$ w ul. Jastrzębskiego i na terenie osiedla, poprzez rozbudowę sieci w układzie pierścieniowym,
- 2) lokalizację przewodów wodociągowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z przyszłej eksploatacji sieci,
- 3) zewnętrzną ochronę przeciwpożarową obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż. montowane na sieci wodociągowej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych wyłącznie w układzie miejskim sieci kanalizacji sanitarnej dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla Rybaki do istniejącego kolektora sanitarnego $\phi 600\text{mm}$ w ul. Ogrodowej i ul. Łąkowej,
 - b) rejonu projektowanego osiedla Rybaki po zachodniej stronie Strugi Browina do istniejącego kanału sanitarnego $\phi 200\text{mm}$ po stronie zachodniej ul. Panieńskiej, kanałami sanitarnymi z pompowniami ścieków sanitarnych,
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zasadami § 18 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

3. Odprowadzenie wód deszczowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z podstawowego układu ulic, z terenów zabudowy mieszkaniowej, terenów usług do rz. Trynki i Strugi Browina,
- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny

przemysłowo – magazynowe itp.) w lokalne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich przed wprowadzeniem do odbiornika, w granicach własnych lokalizacji, z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych,

- 3) jakość wód opadowych odprowadzanych do wód powierzchniowych spełniać musi wymagania obowiązujących w tym zakresie przepisów,
- 4) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej zgodnie z zasadami § 19 i na warunkach określonych przez Zarządcę sieci,
- 5) lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic oraz w innych ogólnie dostępnych terenach z zapewnieniem wymogów wynikających z eksploatacji sieci.

4. Zaopatrzenie w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz dla przygotowania posiłków, ciepłej wody oraz ogrzewania pomieszczeń dla:
 - a) rejonu istniejącego osiedla Rybaki siecią przewodów gazowych niskiego ciśnienia zasilanych z przewodu gazowego niskiego ciśnienia $\phi 100\text{mm}$ w ul. Kilińskiego,
 - b) rejonu projektowanego osiedla Rybaki po zachodniej stronie Strugi Browina siecią przewodów gazowych niskiego ciśnienia z przewidywanego przewodu gazowego średniego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowej II-go stopnia,
- 2) budowę sieci gazowej w liniach rozgraniczających ulic w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy oraz zgodnie z zasadami § 21,
- 3) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie dla przygotowania posiłków gazu płynnego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych.

5. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) poprzez lokalne źródła ciepła bezpieczne ekologicznie zasilane gazem przewodowym,
- 2) do czasu doprowadzenia ww. medium dopuszcza się wykorzystywanie do celów grzewczych gazu płynnego oraz oleju opałowego z zapewnieniem wymogów wynikających z przepisów szczegółowych,

dla potrzeb zabudowy szeregowej plan dopuszcza budowę zbiorczych kotłowni zasilanych gazem przewodowym z dopuszczeniem zastosowania gazu płynnego lub oleju opałowego do czasu wybudowania sieci gazowej miejskiej.