

ROZDZIAŁ VII

Ustalenia szczegółowe dla jednostki strukturalnej oznaczonej symbolem F – „Łunawska”

§ 265. Dla terenu **F1 UA** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usług administracji.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
3. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* parkingi.
4. *Warunki urbanistyczne*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - 4) intensywność zabudowy – do 0,3,
 - 5) obsługa komunikacyjna z drogi (poza granicami planu), biegnącej w kierunku północnym od drogi F1KD.
5. *Architektura:*
 - 1) architektura budynków w nawiązaniu do krajobrazu i lokalnej tradycji budowlanej, konieczność dostosowania kolorystyki elewacji do obiektów istn. z wykluczeniem elewacji białych i kolorów agresywnych,
 - 2) dachy dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 30 do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony ulic F1 KDGP i F1 KDZ oraz terenu F2 MN,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 266. Dla terenu **F2 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna z ulicy F1 KDZ.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 26 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:*
 - 1) zakaz podziału terenu na nowe działki budowlane,
 - 2) w zagospodarowaniu działki należy przewidzieć min. 2 miejsca postojowe dla samochodów,
 - 3) 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 z żywopłotów.

§ 267. Dla terenu **F3 ZL, F9 ZL i F17 ZL** 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) zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - 4) w terenie F17ZL docelowa likwidacja istniejących budynków magazynowych po Herbapolu,
 - 5) obowiązek gospodarowania na prywatnych terenach leśnych zgodnie z aktualnymi „Uproszczonymi planami urządzenia lasów”,
 - 6) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający systemu korzeniowego

§ 268. Dla terenu **F4 E** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren urządzeń elektroenergetyki (GPZ 110/15 kV „Chełmno”).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy i urządzeń z możliwością wymiany i rozbudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 3) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 60% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej;
 - 4) obsługa komunikacyjna działek z drogi F1KDL.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 26 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, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach terenu odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14,
 - 4) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia.

§ 269. Dla terenów **F5 PU, F6 PU, F8 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej) z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:* funkcja mieszkalnictwa jednorodzinnego

3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) realizacja zabudowy na nowowydzielanych działkach o powierzchni nie mniejszej niż 3500 m², zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej – nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych,
 - b) mieszkaniowej – 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - 4) wskaźnik intensywności – maksimum 0,6,
 - 5) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 50% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej;
 - 6) obsługa komunikacyjna istniejących działek zabudowanych z drogi F1KDZ, F1KDL, F2KDL oraz poprzez ustanowienie służebności drogowej,
 - 7) w terenie F8PU obsługa komunikacyjna poprzez realizację wewnętrznej drogi o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m, poprowadzonej wzdłuż drogi F1KDZ z wykorzystaniem istniejącego wjazdu w terenie leżącym po zachodniej stronie terenu F8PU (poza planem), dla nowo wydzielonych działek bez dostępu do nowo projektowanej drogi wewnętrznej obsługa komunikacyjna poprzez ustanowienie służebności drogowej.
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) architektura budynków o funkcji podstawowej 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,
 - 2) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, równoległe do ul. Łunawskiej, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci minimum 10° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednolita kolorystyka dachów 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.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką,
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
 - 3) zakaz lokalizacji w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały, składowisk materiałów mogących powodować zagrożenie dla środowiska,
 - 4) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia
 - 5) zakaz obsługi komunikacyjnej nowowydzielanych działek z drogi F1KDZ,

- 6) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
- 8) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki o funkcji podstawowej odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 270. Dla terenu F7 RZ plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny rolnicze (użytki zielone).
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:* sieci napowietrzne i podziemne uzbrojenia terenu oraz związane z nimi urządzenia
3. *Charakter działań:* adaptacja istniejącego użytkowania.
4. *Warunki ochrony, nakazy, zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zmian ukształtowania terenu,
 - 3) zakaz zabudowy.

§ 271. Dla terenów F10 MNU i F11 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 o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu,
 - 2) usługi jako wolnostojące lub wbudowane w budynek mieszkalny,
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 4) intensywność zabudowy do 0,5
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 60%,
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) usługowej - nie przekraczająca 7,0 m do okapu dachu,
 - c) usługowej, gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu,
 - 7) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub czterospadowe w układzie kalenicowym, równoległe do ul. Łunawskiej, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, 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 usługowych, gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej, za wyjątkiem obowiązku dachów w układzie kalenicowym.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) powierzchnia ogólna usług nie więcej niż 40% powierzchni ogólnej zabudowy mieszkaniowej,
 - 2) uciążliwość funkcji usługowej ograniczona do granic własnych działki,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki z usługami odpowiedniej ilości

- miejsc postojowych dla pracowników i 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 z żywopłotów,
 - 5) w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13.

§ 272. Dla terenu **F12 PU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług (wielofunkcyjna strefa aktywności gospodarczej). z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Dopuszczalne obiekty i urządzenia towarzyszące:*
 - 1) parkingi i dojazdowe drogi wewnętrzne,
 - 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy o funkcji podstawowej, z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
4. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) realizacja nowej zabudowy w oparciu o istniejące podziały na działki budowlane lub na podstawie podziału nieruchomości pod warunkiem:
 - 2) dostosowania wielkości nowych wydzielonych działek do rodzaju zabudowy przy założeniu, że wielkość działki nie może być mniejsza niż 1500 m², a szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie mniejsze niż 30 m,
 - 3) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy – 7,0 m; nie dotyczy masztów telekomunikacyjnych oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej, po dokonaniu niezbędnych uzgodnień określonych w przepisach szczególnych;
 - 5) wskaźnik intensywności – maksimum 0,7,
 - 6) minimalna powierzchnia działki biologicznie czynna – 20% powierzchni działki, w której należy przewidzieć duży udział zieleni wysokiej;
 - 7) obsługa komunikacyjna działek z drogi F1KDZ; plan dopuszcza w granicach przeznaczonych pod zabudowę terenów wyznaczanie wewnętrznych dróg dojazdowych dla obsługi dwóch i więcej działek o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 8,0 m.
5. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy dwu lub wielospadowe, 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,
 - 3) dla obiektów wznoszonych z materiałów substandardowych (np. blachy) kolorystyka elewacji z wykluczeniem kolorów agresywnych.
6. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) obowiązek nasadzenia, w terenie między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy, zieleni zimozielonej – ochronnej oraz zagospodarowania większości terenu działki, stanowiącego powierzchnię biologicznie czynną zielenią wysoką.
 - 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- 4) obowiązek wyposażenia terenów w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, kanalizacja, elektroenergetyka) przed lub jednocześnie z przystąpieniem do realizacji docelowych inwestycji,
- 5) zakaz stosowania ogrodzeń z betonowych prefabrykatów od strony dróg publicznych i wewnętrznych,
- 6) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14.

§ 273. Dla terenu **F13 MNU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z usługami oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
 - 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70%,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji mieszkaniowej - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) usługowej, gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4,5 m do okapu dachu,
 - 5) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub czterospadowe, w układzie kalenicowym, równoległe do ul. Łunawskiej, o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 30 do 45° z pokryciem 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 usługowych, gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) uciążliwość funkcji usługowej ograniczona do granic własnych działki,
 - 3) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki z usługami odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla pracowników i 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 z żywopłotów,
 - 5) w granicach obszaru potencjalnego zagrożenia powodzią, oznaczonej na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 5 do uchwały, plan zaleca projektowanie budynków bez podpiwniczenia.

§ 274. Dla terenów **F14 MN i F16 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy o funkcji podstawowej z możliwością przebudowy, rozbudowy i wymiany,
- 2) realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 40%,
 - 5) 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 wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45° z pokryciem 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) uciążliwość funkcji usługowej ograniczona do granic własnych działki,
 - 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 z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.
 - 4) w granicach stanowiska archeologicznego nr 1 wszystkie przedsięwzięcia inwestycyjne związane z robotami ziemnymi winny być prowadzone po uzgodnieniu i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z § 9 ust.13.

§ 275. Dla terenu **F15 W** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie wody ze strefą bezpośrednią).
2. *Rodzaj działań:* adaptacja zabudowy i urządzeń z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:* zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,

§ 276. Dla terenów **F18 RM, F21 RM i F23 RM** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* tereny zabudowy o funkcji zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:*
 - 1) adaptacja zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany,
 - 2) realizacja zabudowy 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 5 do uchwały,

- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 30%,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,6,
 - 4) 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 7,0 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 dachówką, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie,
 - 2) dachy obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i towarzyszących – dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci w zakresie 30 do 45° z pokryciem w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych, jednakowe dla wszystkich budynków w terenie;
 - 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) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczych i garaży przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy,
 - 3) 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.
- § 277.** Dla terenu **F19 MNU** plan ustala:
1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z usługami oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
 2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
 3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) nowe podziały na działki budowlane zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy do 0,5,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
 - 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy dwu lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 26 do 45° z pokryciem 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 usługowych, gospodarczych i garaży – dostosowana do zabudowy mieszkaniowej.
5. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
- 1) uciążliwość funkcji usługowej ograniczona do granic własnych działki,
 - 2) obowiązek zapewnienia w granicach każdej działki z usługami odpowiedniej ilości

- miejsc postojowych dla pracowników i klientów, zgodnie z § 16 ust. 14, a dla zabudowy mieszkaniowej minimum 2 miejsca postojowe,
- 3) 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 z żywopłotów.

§ 278. Dla terenu **F20 ZI** plan ustala

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zieleni (zieleni izolacyjna).
2. *Rodzaj działań:* założenie wysokiej zieleni izolacyjnej.
3. *Warunki ochrony, nakazy i zakazy:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) zakaz zabudowy,
 - 3) zakaz wznoszenia ogrodzeń.

§ 279. Dla terenu **F22 RU** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren usługi związanych z obsługą rolnictwa z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością przebudowy i wymiany.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30%,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,6
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej: 2 kondygnacje, nie wyżej niż 7,0 m do okapu dachu,
 - b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 4.5 m do okapu dachu.
4. *Architektura zabudowy:*
 - 1) dachy – dwu i wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia 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:*
 - 1) zakaz nowych podziałów terenu na działki budowlane,
 - 2) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m,
 - 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przęsłami betonowymi, prefabrykowanymi.

§ 280. Dla terenów **F24 MN** plan ustala:

1. *Przeznaczenie podstawowe:* teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
2. *Rodzaj działań:* realizacja nowej zabudowy.
3. *Warunki urbanistyczne:*
 - 1) nowe podziały na działki budowlane, zgodnie z oznaczeniem rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik Nr 5 do uchwały,
 - 3) intensywność zabudowy – do 0,5,
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50%,
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) o funkcji podstawowej - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 4,0 m do okapu dachu,

- b) budynki gospodarcze i garaże – 1 kondygnacja, nie wyżej niż 2,5 m do okapu dachu,
- 6) obsługa komunikacyjna z wyznaczonych w planie ulic.
4. *Architektura zabudowy:*
- 1) budynków mieszkalnych:
 - a) dachy wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci w zakresie 30° do 45° z pokryciem 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 zagospodarowaniu własnej działki dla zabudowy mieszkaniowej należy projektować minimum 2 miejsca postojowe,
 - 2) ogrodzenia frontowe działek w ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej, o maksymalnej wysokości 1,6 m z zakazem stosowania ogrodzeń pełnych oraz z przesłami betonowymi prefabrykowanymi, preferowane ogrodzenia ażurowe oraz z żywopłotów.

§ 281. Dla terenu oznaczonego symbolem **F25TZ** plan ustala przeznaczenie podstawowe – tereny zamknięte.

§ 282. 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]
F1KDGP	Fragment drogi krajowej nr 1 relacji Katowice – Łódź – Toruń – Gdańsk w granicach jednostki strukturalnej wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Łunawską. Adaptacja przebiegu i modernizacja drogi do parametrów klasy GP	GP	średnio – 35 m z uwzględnieniem miejscowych przewężeń i poszerzeń wynikających z silnych uwarunkowań wysokościowych zgodnie z rys. planu	7,0 z utwardzonymi pobocznymi
F1KDZ	fragment istniejącego przebiegu drogi powiatowej nr 44440 ulicą Łunawską na odcinku od drogi krajowej nr 1 do granicy miasta. Z uwagi na przebieg szlakowy na wysokiej skarpie, w celu zapewnienia dojazdu do wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę, wskazana jest realizacja dróg wewnętrznych po obydwu stronach drogi.	Z	Zmienna zgodnie z rys. planu – w granicach 20 – 25 m z uwzględnieniem istniejących przewężeń do 18 m z uwagi na silne uwarunkowania wysokościowe	6,0 – 7,0
F1KDL	Istn. Ulica lokalna odchodząca od ul. Łunawskiej o przebiegu zgodnie z rys. planu do adaptacji	L	15,0	6,0
F2KDL	Istn. Ulica lokalna odchodząca od ul. Łunawskiej o przebiegu zgodnie z rys. planu do modernizacji	L	12,0	6,0
F3KDL	Projektowana ulica lokalna po śladzie istn. Drogi śródpolnej o przebiegu zgodnie z rys. planu aż do połączenia z układem drogowym przebiegającym poza granicami opracowania.	L	12,0	6,0

F1KDD	Projektowana ulica dojazdowa na przedłużeniu ulicy F3KDL w kierunku drogi krajowej i do lokalnego ujęcia wody o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0 x15,0 .Dopuszcza się zachowanie istniejącego wjazdu na drogę krajową nr 1.	D	10,0	5,0
F1KDW	Istn. Droga wewnętrzna - dojazd do terenów rolnych	DW	5,0	-
F2KDW	Istn. Droga wewnętrzna na skraju miasta o przebiegu zgodnie z rys. planu do modernizacji	DW	7,0	3,5
F3KDW	Proj. Droga wewnętrzna - dojazd do terenów mieszkaniowych i leśnych zakończona placem do zawracania 15,0 x 15,0 m	DW	8,0	5,0
F4KDW F5KDW	Projektowane ulice dojazdowe wewnętrzne o przebiegu zgodnie z rys. planu zakończone placem do zawracania o wymiarach 15,0 x15,0	DW	10,0	5,0
F1KDX	Projektowany ciąg pieszo – jezdny zakończony łopatką, dojazd do terenów mieszkaniowych	DX	5,0	-

§ 283. 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 rejonu:
 - a) ulicy Łunawskiej w oparciu o istniejący przewód wodociągowy $\phi 200\text{mm}$ i projektowany przewód wodociągowy w stronę wschodniej części ulicy,
 - b) osiedla „Wybudowanie” – poprzez w oparciu o istniejący przewód wodociągowy $\phi 100\text{mm}$ i poprzez rozbudowę sieci w układzie promienistym;
- 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 zasadniczo w układzie miejskim sieci kanalizacji sanitarnej dla rejonu:
 - a) ulicy Łunawskiej w oparciu o projektowany kanał sanitarny w ul. Łunawskiej wraz pompownią ścieków sanitarnych i przewodem tłocznym podłączonym do istniejącego kolektora sanitarnego,
 - b) rejonu $\phi 300\text{mm}$ w ul. Podgórznej,
 - c) rejonu osiedla „Wybudowanie” – w oparciu o projektowany kanał sanitarny na tym osiedlu podłączony do kanału sanitarnego $\phi 200\text{mm}$ położonego wzdłuż trasy Toruń-Gdańsk,
- 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 opadowych

- 1) odprowadzania wód opadowych z podstawowego układu ulic, z terenów

zabudowy mieszkaniowej, terenów usług do rowów melioracyjnych w zlewni rz. Wisły,

- 2) ujmowanie wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego (stacje paliw, parkingi, tereny przemysłowo – magazynowe np.) 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 ulicy Łunawskiej przewodem gazowym niskiego ciśnienia podłączonego do istniejącego przewodu gazowego niskiego ciśnienia $\phi 150\text{mm}$ w ul. Podgórznej,
 - b) rejonu osiedla „Wybudowanie” – siecią przewodów gazowych niskiego ciśnienia z przewidywanego przewodu gazowego średniego ciśnienia i stacji redukcyjno-pomiarowej II-go stopnia nr 9, zasilanej z przewodu gazowego średniego ciśnienia $\phi 100\text{mm}$ w rejonie ulic Podgórzna – Łunawska,
- 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 wynikający z przepisów szczegółowych,
- 3) 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.