

- a) odprowadzenie wód opadowych z ciągów komunikacyjnych docelowo do kanalizacji deszczowej,
  - b) kanalizację deszczową projektować w ciągach komunikacyjnych w układzie rozdzielczym na warunkach gestora sieci,
  - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do gruntu z terenów działek i nieutwardzonych dróg dojazdowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących w obszarze i poza nim stacji transformatorowych słupowych, z projektowanej stacji transformatorowej poza obszarem ( w granicach planu po przeciwnej stronie ulicy Toruńskiej) oraz stacji transformatorowej słupowej projektowanej w obszarze zlokalizowanej w pasie drogi oznaczonej symbolem 010 KDD,
  - b) ze stacji wybudować linie kablowe nn; dla zasilania stacji wybudować odcinek napowietrznej linii średniego napięcia,
  - c) docelowo (po ich zużyciu technicznym lub w przypadku wzrostu zapotrzebowania mocy wymuszającego zmianę układu zasilania), istniejące linie napowietrzne winny zostać skablowane,
  - d) przed realizacją uzbrojenia w drogach wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW należy uregulować sprawy formalno-prawne z gestorem sieci,
  - e) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych,
  - b) zakazuje się stosowania źródeł ciepła z czynnikami wysokoemisyjnymi,
  - c) dopuszcza się do ogrzewania budynków czynniki grzewcze jak: energia elektryczna, olej opałowy nisko siarkowy, gaz, węgiel spalany w piecach niskoemisyjnych, drewno lub inne odnawialne źródła energii;
- 6) telekomunikacja:
- a) podłączenie do telefonii stacjonarnej poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację teletechniczną na warunkach określonych przez wybranego gestora sieci,
  - b) zabrania się budowy napowietrznych linii telefonicznych, a istniejące docelowo przewidzieć do skablowania,
  - c) zabrania się budowy stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 3) gospodarka odpadami stałymi:
- a) w zakresie gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych obowiązuje wstępna segregacja odpadów stałych w miejscu ich powstawania, gromadzenie w pojemnikach w obrębie poszczególnych działek i wywóz ich na gminne wysypisko śmieci,
  - b) pozostałe odpady unieszkodliwiać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

**13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) na terenach, na których brak jest komunalnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo, w terminie nie dłuższym niż jeden rok od dnia oddania do użytku tych urządzeń, użytkowanie indywidualnego ujęcia wody oraz bezodpływowego osadnika ścieków.

**14. Stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu**

wartości nieruchomości:

- 1) 0% dla terenów przeznaczonych pod:
  - a) publiczne drogi;
  - b) urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej: przepompownia ścieków;
- 2) 30% dla pozostałych terenów objętych planem.

#### Rozdział 4

#### Szczegółowe ustalenia planu

##### §6. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 ZP**:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;
- 2) ustala się zachowanie istniejącej zieleni z pomnikiem;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) obowiązuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej.

##### §7. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN**:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy wysokie w kolorze ceglстым,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) obowiązuje strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
  - g) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - h) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
  - i) na działkach bezpośrednio przylegających do dróg powiatowych dopuszcza się reklamę wielkoformatową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy – dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym włącznie,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg powiatowych i gminnych,
  - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,

c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§8. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy wysokie w kolorze ceglonym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
  - h) na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej dopuszcza się reklamę wielkoformatową;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy – dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym łącznie,
  - b) na działkach, których szerokość frontu przekracza 30,0m i powierzchnia jest nie mniejsza niż 1.200m<sup>2</sup> dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne z dachem średnio wysokim w kolorze ceglonym,
  - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
  - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
  - e) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej i gminnych,
  - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy wysokie w kolorze ceglonym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,

- f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca wysokość zabudowy – dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym łącznie,
    - b) na działkach, których szerokość frontu przekracza 30,0m i powierzchnia jest mniejsza niż 1.200m<sup>2</sup> dopuszcza się budynki jednokondygnacyjne z dachem średnio wysokim w kolorze ceglastym,
    - c) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m z wyjątkiem istniejących działek, na których warunek nie jest możliwy do spełnienia,
    - d) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m.
    - e) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg powiatowych i gminnych,
    - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
    - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze ceglastym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów zadaszeń i dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym łącznie,

- b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
- c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
- d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej i gminnych,
  - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze grafitowym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
  - h) na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej dopuszcza się lokalizację reklamy wielkoformatowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej, gminnych i wewnętrznych,
  - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze grafitowym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi dojazdowej i dróg wewnętrznych,
  - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
  - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze grafitowym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów daszów i dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
  - h) na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej dopuszcza się lokalizację reklamy wielkoformatowej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w

- ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązująca wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
    - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
    - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
    - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie czynnym,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości : podział terenu na działki zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami ogólnymi;
  - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - a) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi powiatowej, dojazdowych i wewnętrznej,
    - b) dopuszcza się modernizację i realizację nowej infrastruktury wynikającej z potrzeb istniejącej funkcji,
    - c) obowiązuje zabezpieczenie miejsc postojowych wg ustaleń ogólnych.

**§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 K:**

- 1) przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków;
- 2) dopuszcza się regulację granic terenu na etapie geodezyjnego podziału gruntów.

**§15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10 MN:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje usytuowanie obiektów z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu,
  - b) obowiązuje zabudowa wolno stojąca,
  - c) obowiązują elewacje budynków w odcieniach pastelowych,
  - d) obowiązują dachy zgodnie z ustaleniami ogólnymi w kolorze grafitowym,
  - e) obowiązuje zakaz adaptacji obiektów gospodarczych na cele mieszkalne,
  - f) dopuszcza się utrzymanie oraz zmianę istniejących form zabudowy, kształtów daszów i dachów, remonty, rozbudowę oraz wymianę obiektu z zachowaniem harmonijnego charakteru zabudowy i warunków wynikających z ustaleń planu,
  - g) dopuszcza się lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny lub do niego dobudowany na usługi typu bytowego, jak drobny handel, działalność biurowa, gabinet lekarski itp o powierzchni nie przekraczającej norm określonych prawem budowlanym,
  - h) na działkach bezpośrednio przylegających do drogi powiatowej dopuszcza się lokalizację reklamy wielkoformatowej,
  - i) obowiązuje pozostawienie wzdłuż ciek wodnego nie ogrodzonego pasa terenu szerokości 1,5m w celu umożliwienia konserwacji rowu oraz pełnienia przez ciek funkcji ekologicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: określone w ustaleniach ogólnych planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązująca wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym włącznie,
  - b) minimalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego 8,0m,
  - c) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego i garażu 6,0m,
  - d) obowiązuje zachowanie minimum 50% powierzchni działki w stanie biologicznie