



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

---

Gorzów Wielkopolski, dnia 7 października 2015 r.

Poz. 1714

### UCHWAŁA NR XVII/174/2015 RADY MIASTA GORZOWA WIELKOPOLSKIEGO

z dnia 30 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą**

*Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr VI/55/2011 Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego z dnia 23 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą, po stwierdzeniu, że przyjęte rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego, uchwalonego uchwałą Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego Nr XII/131/2003 z dnia 18 czerwca 2003r. z późn. zmianami, **uchwala się, co następuje:***

#### **DZIAŁ I. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 981 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do uchwały. Obszar ograniczony jest:

- od północy – terenami wód powierzchniowych – rzeka Warta,
- od zachodu – ul. Kujawską, zabudową mieszkaniową przy ul. Osiedlowej, ul. Koniawską,
- od południa – ul. Poznańską,
- od wschodu – granicą administracyjną miasta Gorzów Wielkopolski z gminą Deszczno.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000, pomniejszony do skali 1:2000 – załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – załącznik Nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu – załącznik Nr 3.

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) szerokości elewacji frontowej – należy przez to rozumieć szerokość elewacji budynku, znajdującej się od strony frontu działki, tj. tej części działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę,

- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się na jednym poziomie – w jednej kalenicy, z wyłączeniem lukarn i innych form doświetlenia poddasza użytkowego,
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć płaszczyzna pionowa, stanowiąca zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację tego budynku. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, a także, w odległości do 1,5m poza obszar wyznaczony przez linie zabudowy: balkonów, wykuszy, schodów wejściowych, urządzeń usprawniających poruszanie się niepełnosprawnych – windy, pochylnie pod warunkiem, że nie będą utrudniać komunikacji i naruszać przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 4) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której przylegać musi nie mniej niż 50% długości rzutu płaszczyzny pionowej stanowiącej zewnętrzną ścianę budynku tworzącą elewację tego budynku – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i odpowiednio 80% - dla pozostałej zabudowy. Dopuszcza się, poza wyznaczonymi obowiązującymi liniami zabudowy, budowę ogrodzeń, wiat śmietnikowych oraz infrastruktury technicznej, a także, w odległości do 1,5m poza obszar wyznaczony przez linie zabudowy: balkonów, wykuszy, schodów wejściowych, urządzeń usprawniających poruszanie się niepełnosprawnych – windy, pochylnie pod warunkiem, że nie będą utrudniać komunikacji i naruszać przepisów bezpieczeństwa pożarowego,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
- 6) pasie technicznym infrastruktury – należy przez to rozumieć obszar nie wskazany na rysunku planu, a wynikający z przepisów odrębnych, wyznaczony do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wraz z obszarem eksploatacji tej sieci,
- 7) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć obszar wykazany na rysunku planu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zawarte w przepisach prawa,
- 8) indywidualnej kolorystyce obiektu – należy przez to rozumieć:
  - a) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków – kolorystykę wynikającą z badań stratygraficznych,
  - b) dla obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – kolorystykę związaną z barwami charakterystycznymi dla podmiotu gospodarczego, w udziale do 40% powierzchni elewacji,
- 9) systemie NCS (Natural Colour System) – należy przez to rozumieć uniwersalny system opisu barwy, polegający na nadaniu jej notacji określającej procentową zawartość podstawowych kolorów: żółci – Y, czerwieni – R, błękitu – B, zieleni – G i kolorów achromatycznych – N oraz stopnia szernienia i chromatyczności,
- 10) dominancie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, który w obszarze określonym w planie koncentruje uwagę obserwatora ze względu na swoją wysokość – dominanta wysokościowa lub wyróżniającą formę architektoniczną – dominanta architektoniczna,
- 11) lukarnie – należy przez to rozumieć pionowe okno w dachu, doświetlające poddasze, ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym dachem,
- 12) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wyrażony w procentach wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy jako sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków i wiat na obszarze, mierzonych po obrysie zewnętrznym, w odniesieniu do:
  - a) powierzchni działki - w przypadku lokalizowania inwestycji na jednej działce,
  - b) obszaru inwestycji - jeśli inwestycja zlokalizowana jest na kilku działkach,
  - c) części działki, na której lokalizowana jest inwestycja – w granicach terenu wyznaczonego w planie, jeśli działka objęta jest ustaleniami dla więcej niż jednego terenu,
- 13) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami, baterie fotowoltaiczne wytwarzające energię na potrzeby własne,

- 14) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 15) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, jak również wolno stojący budynek garażowy,
  - 16) siedlisku, zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zespół budynków, na który składają się: budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze, służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z przestrzenią komunikacyjną, tj. podwórzem i dojazdami, zlokalizowany na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 0,5ha. Dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji pod warunkiem realizacji w pierwszej kolejności budynków gospodarczych, służących prowadzeniu gospodarstwa rolnego,
  - 17) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć tablicę reklamową, urządzenie reklamowe, wraz z ich elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, z wyjątkiem szyldu,
  - 18) wiacie – należy przez to rozumieć rodzaj lekkiej budowli, stanowiący pomieszczenie naziemne z dachem wspartym na słupach, nie obudowane ścianami ze wszystkich stron lub nawet w ogóle ścian pozbawiony.
2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

## **DZIAŁ II.** **Ustalenia planu**

### **Rozdział 1.**

#### Przeznaczenie terenów

§ 3. 1. 1. Wyznacza się rodzaje terenów o następującym przeznaczeniu:

- 1) **R,ZP** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej,
- 2) **WS,Wm** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 3) **R,ZN,Wm** – tereny rolne, tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 4) **R,ZP,Wm** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 5) **R,ZP,WS** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 6) **R,ZP,US,WS** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 7) **Wm** – tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 8) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 9) **ZP,Wm** – tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 10) **U,P,MN** – tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 11) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 13) **MN,US** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług sportu,
- 14) **MR,MN** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 15) **MR** – tereny zabudowy zagrodowej,
- 16) **ML,ZD** – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny ogrodów działkowych,
- 17) **MR,U** – tereny zabudowy zagrodowej, tereny usług,
- 18) **U** – tereny usług,
- 19) **U,MN** – tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 20) **U,US,ZP** – tereny usług, tereny usług sportu, tereny zieleni urządzonej,

- 21) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 22) **US** – tereny usług sportu,
- 23) **ZP,US** – tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu,
- 24) **ZP,US,WS** – tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 25) **ZL** – tereny leśne,
- 26) **U,P** – tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 27) **U,ZC** – tereny usług, tereny zieleni cmentarnej,
- 28) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- 29) **W,P** – tereny infrastruktury wodociągowej, tereny produkcji energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych,
- 30) **KS** – tereny obsługi komunikacji,
- 31) **KDG** – tereny dróg publicznych głównych,
- 32) **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 33) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 34) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 35) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 36) **KDP** – tereny ciągów pieszych,
- 37) **KX** – tereny pasów technicznych infrastruktury,
- 38) **E** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- 39) **W** – tereny infrastruktury wodociągowej,
- 40) **G** – tereny infrastruktury gazowniczej,
- 41) **T** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 42) **K** – tereny infrastruktury kanalizacyjnej.

2. Ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 2.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody.

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wskazanych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz zakazuje się lokalizowania inwestycji związanych ze zbieraniem i magazynowaniem odpadów, które wymagają zezwolenia na prowadzenie takiej działalności.

2. Zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych, elektrowni wiatrowych i farm wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

3. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. W przypadku lokalizacji systemów fotowoltaicznych na terenie o symbolu 328 W,P granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu muszą zawierać się w granicach obszaru realizacji inwestycji.

2. W granicach stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia planu.

**§ 6.** 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych do gruntu na własnej nieruchomości, z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami, w tym dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych do celów własnych.

2. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej.

3. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne.

**§ 7.** 1. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do ziemi i wód powierzchniowych.

2. Na terenach objętych strefą ochronną – tereny ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody: 316 R,ZN,Wm, 313 R,ZN,Wm, 82 KDW, 314 W, 315 W należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych oraz w ustaleniach uchwały.

**§ 8.** W zakresie ochrony terenów zieleni i wartości krajobrazowych ustala się:

- 1) zachowanie w maksymalnym stopniu naturalnego ukształtowania oraz pokroju drzew i krzewów,
- 2) zachowanie, poddanie odtworzeniu oraz pielęgnacji szpalerów drzew o walorach kompozycyjnych, a w szczególności wymianę drzew starych i chorych z uwzględnieniem rytmu i typu nasadzeń,
- 3) w przypadku realizacji zjazdu na działkę dopuszcza się w niezbędnym zakresie wycinkę drzew, wchodzących w skład szpaleru lub alei,
- 4) kształtowanie nowych terenów zieleni w sposób nie kolidujący z istniejącą i projektowaną zabudową, wprowadzanie nowych nasadzeń zgodnie z rodzajem siedliska, przy uwzględnieniu docelowej wysokości i rozłożystości.

**§ 9.** W celu określenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku wyznacza się tereny objęte ochroną przed hałasem, zgodnie z przepisami o ochronie środowiska:

- 1) tereny o symbolach: 1 MN, 3 MN, 6 MN, 7 MN, 10 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN, 27 MN, 37 MN, 39 MN, 40 MN, 41 MN, 51 MN, 53 MN, 54 MN, 61 MN, 68 MN, 70 MN, 71 MN, 73 MN, 76 MN, 78 MN, 85 MN, 86 MN, 88 MN, 91 MN, 93 MN, 94 MN, 95 MN, 96 MN, 100 MN, 101 MN, 108 MN, 111 MN, 112 MN, 114 MN, 115 MN, 116 MN, 117 MN, 119 MN, 120 MN, 121 MN, 123 MN, 124 MN, 125 MN, 126 MN, 133 MN, 137 MN, 138 MN, 141 MN, 142 MN, 145 MN, 146 MN, 156 MN, 158 MN, 160 MN, 161 MN, 166 MN, 167 MN, 168 MN, 170 MN, 174 MN, 176 MN, 177 MN, 178 MN, 179 MN, 180 MN, 191 MN, 194 MN, 195 MN, 197 MN, 198 MN, 200 MN, 201 MN, 207 MN, 209 MN, 211 MN, 213 MN, 214 MN, 222 MN, 224 MN, 226 MN, 227 MN, 230 MN, 236 MN, 240 MN, 243 MN, 247 MN, 248 MN, 252 MN, 254 MN, 255 MN, 261 MN, 264 MN, 266 MN, 267 MN, 268 MN, 270 MN, 271 MN, 273 MN, 274 MN, 275 MN, 276 MN, 277 MN, 279 MN, 280 MN, 282 MN, 284 MN, 288 MN, 289 MN, 290 MN, 292 MN, 300 MN, 303 MN, 308 MN, 335 MN, 355 MN, 362 MN, 366 MN, 367 MN, 372 MN, 373 MN, 374 MN, 376 MN, 377 MN, 378 MN, 380 MN, 383 MN, 387 MN, 390 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolach: 8 U, 62 U,US,ZP, 36 U, 102 U w przypadku realizacji obiektów związanych z usługami oświaty – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) tereny o symbolach: 102 U, 184 U, 251 U w przypadku realizacji domów opieki społecznej – tereny domów opieki społecznej,
- 4) tereny o symbolach: 36 U, 102 U w przypadku realizacji obiektów szpitalnych – tereny szpitali w miastach,
- 5) tereny o symbolach: 238 MR,MN, 291 MR,MN, 302 MR,MN, 347 MR,MN, 262 MR,U, 307 MR, 318 MR, 320 MR, 323 MR, 334 MR, 353 MR, 358 MR, 360 MR, 364 MR, 395 MR, 396 MR – tereny zabudowy zagrodowej,
- 6) tereny o symbolach: 4 ZD, 32 ZD, 25 ZP, 58 ZP, 60 ZP, 81 ZP, 83 ZP, 139 ZP, 150 ZP, 154 ZP, 193 ZP, 202 ZP, 258 ZP, 336 ZP, 11 R,ZP,WS, 14 R,ZP,WS, 107 R,ZP,WS, 109 R,ZP,WS, 127 R,ZP,WS,

129 R,ZP,US,WS, 165 R,ZP,WS, 189 R,ZP,WS, 199 R,ZP,WS, 206 R,ZP,WS, 210 R,ZP,WS, 219 R,ZP,WS, 250 R,ZP,WS, 256 R,ZP,WS, 265 R,ZP,WS, 283 R,ZP,WS, 293 R,ZP,WS, 297 R,ZP,WS, 306 R,ZP,WS, 325 R,ZP,WS, 332 R,ZP,WS, 342 R,ZP,WS, 351 R,ZP,WS, 352 R,ZP,WS, 359 R,ZP,WS, 363 R,ZP,WS, 368 R,ZP,WS, 371 R,ZP,WS, 393 R,ZP,WS, 397 R,ZP,WS, 15 ZP,US, 134 ZP,US, 135 ZP,US, 48 ZP,US,WS, 49 ZP,US,WS, 50 ZP,US,WS, 309 ML,ZD, 65 U,US,ZP, 232 US – tereny rekreacyjno–wypoczynkowe,

7) tereny o symbolach: 9 MN,U, 38 MN,U, 47 MN,U, 56 MN,U, 57 MN,U, 69 MN,U, 72 MN,U, 87 MN,U, 90 MN,U, 92 MN,U, 105 MN,U, 106 MN,U, 122 MN,U, 130 MN,U, 140 MN,U, 147 MN,U, 148 MN,U, 152 MN,U, 389 MN,U, 171 MN,U, 173 MN,U, 183 MN,U, 185 MN,U, 187 MN,U, 188 MN,U, 192 MN,U, 196 MN,U, 217 MN,U, 218 MN,U, 223 MN,U, 228 MN,U, 231 MN,U, 234 MN,U, 249 MN,U, 257 MN,U, 259 MN,U, 263 MN,U, 294 MN,U, 295MN,U, 296 MN,U, 301 MN,U, 305 MN,U, 339 MN,U, 340 MN,U, 341 MN,U, 344 MN,U, 348 MN,U, 272 MN,U, 281 MN,U, 354 MN,U, 356 MN,U, 382 MN,U, 384 MN,U, 42 U,MN, 46 U,MN, 97 U,MN, 104 U,MN, 136 U,MN, 143 U,MN, 144 U,MN, 169 U,MN, 326 U,MN, 235 U,MN, 388 U,MN, 298 U,MN, 74 MN,US – tereny mieszkaniowo–usługowe.

**§ 10.** W celu zmniejszenia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego ustala się stosowanie do celów grzewczych kotłów gazowych, olejowych oraz innych źródeł energii spełniających parametry środowiskowe.

**§ 11.** 1. Na terenach objętych ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000: PLH080006 Ujście Noteci i PLB080002 Dolina Dolnej Noteci należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych i w planach ochrony tych obszarów.

2. Na terenach objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zasad gospodarowania określonych w przepisach odrębnych.

**§ 12.** Ze względu na położenie w obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych, narażonym na przesiąki i podtopienia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odniesieniu do nowej zabudowy, wymagane jest wykonanie szczegółowego rozpoznania uwarunkowań hydrogeologicznych posadowienia budynków.

**§ 13.** 1. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach o symbolach: 312 Wm, 314 W, 315 W, 313 R,ZN,Wm, 316 R,ZN,Wm, 317 Wm, 82 KDW, objętych obszarem, o którym mowa w ust. 1, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych oraz z ustaleń uchwały.

### **Rozdział 3.**

#### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 14.** Na obszarze objętym planem obejmuje się ochroną obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wykazane na rysunku planu:

**§ 15.** 1. Obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne – stanowiska archeologiczne nr 1–54, wykazane na rysunku planu.

2. Zabytki archeologiczne, o których mowa w ust. 1 oraz inne ujawnione przedmioty o cechach zabytku, należy uwzględnić przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

### **Rozdział 4.**

#### Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Kształtowanie przestrzeni publicznej

**§ 16.** 1. Ustala się przestrzenie dostępne publicznie:

- 1) tereny objęte formami ochrony przyrody,
- 2) tereny zieleni urządzonej będącej własnością komunalną,
- 3) tereny usług, w tym oświaty, ochrony zdrowia, związanych z zabezpieczeniem bezpieczeństwa publicznego, administracji publicznej, opieki społecznej, sportu i rekreacji, powszechnych usług pocztowych, kultu religijnego,
- 4) tereny dróg publicznych głównych,

- 5) tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 6) tereny dróg publicznych lokalnych,
- 7) tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. Dopuszcza się ustanowienie przestrzeni dostępnej publicznie dla dróg wewnętrznych własności komunalnej lub prywatnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, o szerokości minimum 10m, w szczególności przejazdowych.

3. W przestrzeni dostępnej publicznie ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, jeżeli z tekstu uchwały nie wynika inaczej,
- 2) zapewnienie dostępności terenu osobom o różnym stopniu niepełnosprawności poprzez likwidację barier technicznych i architektonicznych, w tym stosowanie, jako uzupełnienie schodów – pochylni, platform, podjazdów,
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej, w tym regionalnej sieci szerokopasmowej z zachowaniem warunków określonych w § 37 ust. 3 uchwały,
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, infrastruktury związanych z przeznaczeniem terenów oraz zieleni komponowanej.

§ 17. 1. Ustala się tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w granicach określonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) drogi publiczne główne – teren o symbolu 1 KDG,
- 2) drogi publiczne zbiorcze – tereny o symbolu 2 KDZ, 3 KDZ,
- 3) drogi publiczne lokalne – teren o symbolu 4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 7 KDL, 8 KDL,
- 4) drogi publiczne dojazdowe – tereny o symbolu: 9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD, 20 KDD,
- 5) infrastruktury elektroenergetycznej – tereny o symbolu 26 E, 55 E, 63 E, 151 E, 162 E, 181 E, 204 E, 299 E, 369 E,
- 6) infrastruktury telekomunikacyjnej – teren o symbolu 215 T,
- 7) infrastruktury gazowniczej – tereny o symbolu 59 G, 163 G,
- 8) infrastruktury kanalizacyjnej – teren o symbolu 379 K,
- 9) infrastruktury wodociągowej – tereny o symbolu 33 W, 34 W, 35 W, 241 W, 246 W, 314 W, 315 W, 328 W,P,
- 10) usług celu publicznego, usług sportu, zieleni urządzonej – tereny o symbolu 62 U,US,ZP, 65 U,US,ZP, 102 U, 48 ZP,US,WS, 49 ZP,US,WS, 50 ZP,US,WS,
- 11) pasów technicznych infrastruktury – teren o symbolu 24 KX, 394 KX,
- 12) wód powierzchniowych śródlądowych – tereny o symbolu: 12 WS, 13 WS, 16 WS, 17 WS, 18 WS, 44 WS, 64 WS, 66 WS, 67 WS, 84 WS, 110 WS, 128 WS, 157 WS, 164 WS, 208 WS, 220 WS, 244 WS, 245 WS, 286 WS, 322 WS, 324 WS, 329 WS, 337 WS, 345 WS, 350 WS, 365 WS, 392 WS, 48 ZP,US,WS, 49 ZP,US,WS, 50 ZP,US,WS,
- 13) ścieżki rowerowe - zgodnie z ustaleniami § 35 ust. 4 oraz rozdziału 9 uchwały,
- 14) tereny obsługi komunikacji – teren o symbolu 159 KS.

2. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego urządzeń melioracji wodnych i ochrony przed powodzią na terenach o symbolach: 28 ZP,Wm, 29 ZP,Wm, 30 ZP,Wm, 31 ZP,Wm, 77 ZP,Wm, 89 ZP,Wm, 321 R,ZP,Wm, 330 R,ZP,Wm, 331 R,ZP,Wm, 343 R,ZP,Wm, 346 R,ZP,Wm, 357 R,ZP,Wm, 361 R,ZP,Wm, 312 Wm, 317 Wm, 313 R,ZN,Wm, 316 R,ZN,Wm, 203 WS,Wm, 205 WS,Wm, 221 WS,Wm, 310 WS,Wm, 220 WS.

§ 18. Nie wyznacza się terenów realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

## Rozdział 5.

### Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. Ustalone w rozdziale 9 uchwały minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich i wydzielanych pod infrastrukturę techniczną.

§ 20. 1. Wyznacza się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się utrzymanie budynków, zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, do czasu lokalizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami planu.

§ 21. 1. Ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc postojowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny lub jedno miejsce postojowe i garaż na 1 budynek mieszkalny,
- 2) dla ogrodów działkowych – minimum 0,3 miejsca postojowego na 1 ogródek działkowy,
- 3) dla biur i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 4) dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 5) dla usług handlu - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
- 6) dla obiektów oświaty i edukacji – minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 4 miejsca postojowe dla osób podwożących uczniów/dzieci,
- 7) dla obiektów ochrony zdrowia – gabinety lekarskie publiczne i niepubliczne – minimum 1 miejsce postojowe na 1 gabinet,
- 8) dla hoteli i pensjonatów – w ilości minimalnej odpowiadającej liczbie pokoi przeznaczonych do wynajęcia i 4 miejsca postojowe, dodatkowo należy zapewnić co najmniej 1 miejsce postojowe dla autobusu dla obiektu – wydzielone lub wymienne z miejscami dla samochodów osobowych,
- 9) dla domu rencisty i domu pomocy społecznej – minimum 2 miejsca postojowe na 10 łóżek,
- 10) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m<sup>2</sup> powierzchni produkcyjnej,
- 11) dla pozostałych obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,
- 12) dla terenów parków, terenów zieleni z funkcjami rekreacyjnymi – minimum 2 miejsca postojowe na 1000m<sup>2</sup> powierzchni terenu,
- 13) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – minimalna liczba miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się obowiązek lokalizowania miejsc postojowych w granicach własnych nieruchomości, w formie parkingu terenowego, dopuszcza się realizację garaży wolno stojących lub miejsc postojowych wbudowanych w budynki.

§ 22. Ustala się jako rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej budynek wolno stojący, za wyjątkiem przypadków, o których mowa w rozdziale 9 uchwały.

§ 23. 1. Na wszystkich terenach o oznaczeniach funkcjonalnych MN i MN,U dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych, wiat, na jednej działce budowlanej, z zachowaniem intensywności zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej ustalonych dla danego terenu.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku gospodarczego, wiaty:



- a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 6,5m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze odpowiadającym ustaleniom szczegółowym dla danego terenu, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–40°, dopuszcza się dachy płaskie w budynkach gospodarczych zlokalizowanych na terenach, na których dopuszczone jest stosowanie dachów płaskich na budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z ustaleniami rozdziału 9 uchwały,
- 3) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków gospodarczych.

## **Rozdział 6.**

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 24. Nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 25. Przed podziałem poszczególnych terenów na działki budowlane należy wydzielić tereny niezbędne dla realizacji infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 26. 1. Ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego na 90° z dopuszczalną tolerancją 5°.

2. Warunek ten nie obowiązuje w przypadku, gdy pozostałe podziały działek położonych przy tej samej drodze publicznej i tej samej stronie drogi są inne i nie podlegają zmianom. W takim przypadku ustala się zasadę tyczenia przedmiotowych granic równoległe do istniejących podziałów własnościowych.

## **Rozdział 7.**

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego

§ 27. 1. Na wykończenie elewacji budynków ustala się stosowanie: drewna w ilości do 40% powierzchni elewacji, tynków, cegły licowej, ceramicznych materiałów licowych, kamienia naturalnego, konglomeratów, elementów metalowych, szkła.

2. Wykończenia elewacji z blach trapezowych i tworzyw sztucznych dopuszcza się jedynie w przypadku zabudowy przemysłowej, składowej, magazynowej.

3. Ustala się zasady kształtowania kolorystyki budynków:

- 1) ograniczenie zakresu barw stosowanych na elewacjach budynków do barw o notacjach N, Y, Y-R, G i G-Y, w oparciu o system NCS, w stopniu szernienia 0-60% i chromatyczności 0-30%, z zakazem stosowania kolorów jaskrawych,
- 2) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stosowanie na elewacjach zakresu barw wynikających z badań stratygraficznych,
- 3) stosowanie kolorystyki zharmonizowanej i dostosowanej do otaczającej zabudowy i krajobrazu,
- 4) dopuszczenie akcentowania detali i powierzchni nie większych niż 20% powierzchni elewacji poprzez zastosowanie barw o wyższym walorze i nasyceniu, przy czym zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych,
- 5) dla budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej – obowiązek stosowania jednakowego koloru i materiału elewacyjnego oraz koloru i materiału pokrycia dachu wszystkich części budynku,
- 6) dopuszczenie stosowania indywidualnej kolorystyki obiektów w przypadkach, o których mowa w rozdziale 9 uchwały.

4. Zakazuje się fragmentarycznych zmian kolorystyki poszczególnych kondygnacji elewacji budynku.

§ 28. 1. Ustala się minimalny poziom zerowy projektowanych budynków 21m n.p.m.

2. Dopuszcza się obniżenie poziomu, o którym mowa w ust. 1 dla pomieszczeń garaży w budynkach oraz budynków, których funkcja związana jest z bezpośrednim wjazdem pojazdów do tego budynku, z uwzględnieniem ustaleń § 12 uchwały.

3. Zakazuje się realizacji podpiwniczenia nowo budowanych budynków, poniżej wyznaczonego w uchwale poziomu zerowego.

**§ 29.** 1. Ustala się wykonanie ogrodzeń działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako ażurowych. Wysokość ogrodzenia frontu działki nie może przekraczać 1,50m. Na pozostałych granicach działki dopuszcza się ogrodzenie do wysokości 1,80m. Jako pełne ogrodzenia dopuszcza się jedynie żywopłoty oraz inne ogrodzenia roślinne.

2. Dopuszcza się realizację ogrodzeń z materiałów takich jak: drewno, siatka, metal, cegła, kamień.

3. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przeseł z płyt żelbetowych i betonowych.

4. Ogrodzenia od strony terenów o symbolach KDP należy realizować jako ażurowe z siatki w kolorze zielonym, z podmurówką klinkierową czerwoną o wysokości maksymalnej 30 cm. Ustala się wysokość ogrodzenia 1,80m.

5. Na ogrodzeniach metalowych ustala się stosowanie kolorów ciemnych: czarnych, brązowych, ciemnoszarych.

**§ 30.** W zakresie lokalizowania urządzeń technicznych takich, jak: klimatyzatory, wentylatory na obiektach budowlanych ustala się:

- 1) zakaz umieszczania urządzeń technicznych na elewacjach obiektów budowlanych, w miejscach eksponowanych od strony przestrzeni dostępnych publicznie,
- 2) dopuszczenie lokalizacji na obiekcie urządzeń technicznych powyżej najwyższego punktu budynku, lecz nie wyżej niż 4,0m nad nim, z jednoczesnym zastosowaniem przesłon wizualnych do strony przestrzeni dostępnych publicznie.

**§ 31.** 1. Dopuszcza się umieszczanie anten innych niż telewizyjne na elewacji budynku od strony ulic o symbolach KDG, KDZ oraz obiektów, o których mowa w § 14 uchwały, pod warunkiem takiego zamaskowania, aby antena wraz z maskownicą wkomponowała się w elewację budynku pod względem ukształtowania detalu i koloru zewnętrznej powierzchni.

2. Wszelkie projektowane obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu Szefostwu Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

**§ 32.** 1. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na całym obszarze objętym uchwałą, za wyjątkiem terenów o oznaczeniach funkcjonalnych: R,ZP, WS,Wm, R,ZN,Wm, R,ZP,Wm, R,ZP,WS, Wm, WS, ZP,Wm. Na terenach o oznaczeniach funkcjonalnych MN, MN,U dopuszcza się lokalizowanie jednego nośnika reklamowego wyłącznie w zakresie prowadzonej na nieruchomości działalności. Powierzchnia nośnika reklamowego, szyldu nie może przekraczać 0,5m<sup>2</sup>.

2. Na wszystkich terenach o oznaczeniach funkcjonalnych U i U,P dopuszcza się lokalizowanie jednego nośnika reklamowego wyłącznie w zakresie prowadzonej na nieruchomości działalności. Powierzchnia nośnika reklamowego, szyldu nie może przekraczać 2,5m<sup>2</sup>. Dopuszcza się reklamę prowadzonej działalności gospodarczej, lokalizowaną na elewacji w witrynie lokalu i w linii poziomej lub pionowej wyznaczonej osiami otworów okiennych i drzwiowych.

3. Dopuszcza się umieszczanie nośnika reklamowego:

- 1) na elewacjach budynków do wysokości parteru użytkowego, za wyjątkiem sytuacji, gdy pozbawiona okien ściana szczytowa budynku wykorzystywana jest w całości przez jedną kompozycję graficzną,
- 2) na rusztowaniach lub innych urządzeniach instalowanych w związku z prowadzeniem robót budowlanych,
- 3) na słupach reklamowo-ogłoszeniowych,
- 4) w formie pylonu informacyjnego o wysokości maksymalnej 6,0m, poza pasem drogowym,
- 5) w gablotach wiat przystankowych komunikacji miejskiej.

4. Ustala się maksymalną wielkość nośników reklamowych umieszczanych w witrynach i oknach 30% dostępnej powierzchni.

5. Dopuszcza się umieszczanie więcej niż jednej powierzchni ekspozycyjnej na jednym nośniku reklamowym pod warunkiem ich realizacji w formie jednakowej pod względem kształtu, proporcji i stylu grafiki.

6. Dopuszcza się umieszczanie reklam, markiz i tym podobnych dodatkowych elementów na ścianach lub poza obrysem ścian budynków, pod warunkiem odniesienia formy i wielkości do całej powierzchni elewacji, jej kompozycji, kolorystyki i podziałów architektonicznych.

7. Dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na dachu budynków o funkcji usługowej. Wysokość nośnika reklamowego nie może przekroczyć 1/8 wysokości budynku, a forma nośnika reklamowego musi być zharmonizowana z jego architekturą, ze wskazaniem na formy ażurowe.

8. Wielkość reklamy na siatce remontowo-budowlanej musi być ograniczona do 30% powierzchni siatki osłaniającej, ze stonowaniem kolorystyki grafiki reklamowej i dostosowaniem jej do otoczenia. W polu wolnym od reklamy zaleca się odwzorowanie rysunku zakrywanej fasady.

9. Szyldy semaforowe umieszczane w przestrzeni nad pasem drogowym powinny znajdować się na wysokości maksymalnie parteru użytkowego, z wysięgiem w odległości do 80 cm od elewacji, pod warunkiem, że nie naruszają skrajni drogi.

10. Zakazuje się umieszczania reklam na wolno stojących małych obiektach handlowych, tj. obiektach o maksymalnej powierzchni zabudowy 80m<sup>2</sup> i wysokości maksymalnej do 4m.

11. Nośniki reklamowe wolno stojące muszą nawiązywać do elementów istniejącego zagospodarowania przestrzeni: płaszczyzn fasad zabudowy i innych charakterystycznych elementów w sąsiedztwie. Ustala się maksymalną wysokość reklamy wolno stojącej 6,0m.

12. Zakazuje się umieszczania nośników reklamowych wyświetlanych, np. typu ekrany LED, emitujących światło pulsujące lub błyskowe, z elementami odbłaskowymi.

13. Zakazuje się nośników reklamowych wykonanych w formie banerów tekstylnych, winylowych, plandekowych, PCV lub PVC, za wyjątkiem dotyczących sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

## **Rozdział 8.**

### Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

**§ 33.1.** Ustala się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacji, w liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenów, również poza wyznaczonymi pasami drogowymi przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) powiązania z elementami fizjograficznymi, a w szczególności z uwzględnieniem ukształtowania terenu, przebiegiem cieków wodnych, skupisk zadrzewień,
- 2) powiązania ze strukturą władania gruntami, a w szczególności prowadzenia wzdłuż granic nieruchomości oraz w sposób umożliwiający realizację przeznaczenia terenu.

3. Dla istniejących i projektowanych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej należy zapewnić pasy techniczne infrastruktury o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla napowietrznych linii elektroenergetycznych - zgodnie z § 34 ust. 9 uchwały - są to strefy ograniczonego użytkowania.

4. Na wydzielanych trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz w granicach stref ograniczonego użytkowania i pasów technicznych infrastruktury:

- 1) zakazuje się:
  - a) nasadzeń drzew i krzewów wyższych niż 1,0m,
  - b) lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg, z uwzględnieniem ustaleń § 34 ust. 10,

c) lokalizowania reklam i nośników reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) układu komunikacji zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) miejsc postojowych – parkingów, za wyjątkiem strefy ograniczonego użytkowania od linii 110kV,
- d) zieleni niskiej o wysokości maksymalnie 1,0m.
- e) elementów małej architektury.

5. Dopuszcza się zmianę przebiegu sieci wraz ze strefą ograniczonego użytkowania i pasem technicznym infrastruktury przy zachowaniu przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu.

6. W przypadku likwidacji sieci, wyznaczone na rysunku planu strefy ograniczonego użytkowania i pasy techniczne infrastruktury przestają obowiązywać. W przypadku przeniesienia sieci strefy i pasy obowiązują w odniesieniu do nowej lokalizacji, z zachowaniem odległości zgodnych z przepisami odrębnymi.

7. Należy zapewnić swobodny dostęp do istniejących i projektowanych sieci magistralnych infrastruktury technicznej, terenów i urządzeń melioracji wodnych, budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń i terenów związanych z ochroną przeciwpowodziową.

**§ 34. 1.** Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, zlokalizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **E** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej oraz na innych terenach, zgodnie z ustaleniami rozdziału 9 uchwały.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji kompaktowych lub stacji słupowych.

4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora.

5. Dla działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych ustala się:

1) minimalne wymiary działki:

- a) dla stacji słupowych 3x3m,
- b) dla stacji kompaktowych 6x7m,

2) zapewnienie dojazdu do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m lub bezpośrednio z drogi przylegającej.

6. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w odległości minimalnej 1,5m od granicy działki budowlanej.

7. Projektowane linie elektroenergetyczne ustala się jako kablowe.

8. Dopuszcza się demontaż, przełożenie i skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz wymianę jednostek transformatorowych na jednostki o większej mocy.

9. Wyznacza się strefy ograniczonego użytkowania od napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- 1) dla linii 15kV – 5m od osi linii w każdą stronę,
- 2) dla linii 110kV – 15m od osi linii w każdą stronę,
- 3) dla linii 220kV – 30m od osi linii w każdą stronę.

10. Dla sieci i urządzeń, dla których nie wyznaczono na rysunku planu stref ograniczonego użytkowania lub linii zabudowy, dopuszcza się zbliżenia projektowanych obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Polskimi Normami.

11. Dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych wyłącznie na potrzeby własne.

**§ 35. 1.** Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się tereny o symbolu:

- 1) **1 KDG** – tereny dróg publicznych głównych,
- 2) **2 KDZ, 3 KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 3) **4 KDL, 5 KDL, 6 KDL, 7 KDL, 8 KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 4) **9 KDD, 10 KDD, 11 KDD, 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD, 16 KDD, 17 KDD, 18 KDD, 19 KDD, 20 KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych,
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych, w tym **82 KDW** – teren drogi wewnętrznej dojazdowej do terenów o symbolach 314 W i 315 W:
  - a) ustala się minimalną szerokość jezdni 3,5m dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 5m,
  - b) ustala się minimalną szerokość jezdni 4m dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających większych lub równych 5m,
- 6) **KDP** – tereny ciągów pieszych:
  - a) ciągi pieszce prowadzone wzdłuż terenów wód powierzchniowych śródlądowych i terenów urządzeń melioracji wodnej należy realizować w sposób umożliwiający obsługę tych terenów,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych oraz infrastruktury technicznej.

2. Na skrzyżowaniach dróg należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie mniejsze niż 5x5m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. W liniach rozgraniczających tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych dopuszcza się również: lokalizowanie infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych, urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i porządku publicznego, obiektów do obsługi komunikacji zbiorowej, w tym wiat przystankowych i małych punktów handlowych z nimi zespolonych, barier akustycznych, zieleni średniej i wysokiej, w tym nasadzeń o charakterze alejowym.

4. Ustala się zasady prowadzenia ruchu rowerowego:

- 1) dopuszczenie prowadzenia ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszych oraz na terenach, na których występuje funkcja rolna i zieleń urządzona, a także zgodnie z ustaleniami rozdziału 9 uchwały,
- 2) zakaz stosowania nawierzchni utwardzonej dla ścieżek rowerowych na terenach, na których występuje funkcja rolna i zieleń urządzona, nie dotyczy to nawierzchni żwirowej wielowarstwowej utwardzonej gliną,
- 3) dopuszczenie lokalizowania utwardzonych ścieżek rowerowych na terenach o symbolach 317 Wm, 312 Wm,
- 4) dopuszczenie lokalizowania stojaków dla rowerów na wszystkich terenach jak dla obiektów małej architektury, w ilości odpowiadającej natężeniu ruchu rowerowego.

**§ 36.** 1. Ustala się gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej posesji. Ustala się wywóz odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Gospodarowanie odpadami niebezpiecznymi i innymi niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zakazuje się lokalizacji usług związanych ze zbieraniem odpadów, instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

**§ 37.** 1. Obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić jako linie kablowe.

2. W obszarach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarach pozostałych ustala się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych w oparciu o przepisy odrębne.

3. Dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na budynkach lub budowlach pod warunkiem, że wymiar pionowy anteny telefonii komórkowej wraz z jej konstrukcją wsporcą zamontowaną na budynku lub budowli pokrytej dachem, mierzony od poziomu dachu tego budynku lub budowli przy tej konstrukcji do jej najwyższego punktu nie może być większy niż 1/3 wysokości tego budynku lub budowli.

4. Wyznacza się teren dla istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem **T** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 38.** 1. Ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego.

2. W okresie przejściowym, do czasu realizacji projektowanego systemu wodociągowego, dopuszcza się możliwość budowy indywidualnych ujęć wody na poszczególnych działkach, pod warunkiem spełnienia wymagań zdatności wody do użycia w gospodarstwach domowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się tereny obiektów i urządzeń wodociągowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **W** – tereny infrastruktury wodociągowej.

**§ 39.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się lokalizowanie szczelnych indywidualnych zbiorników bezodpływowych, posiadających zabezpieczenia przed przedostawaniem się ścieków do wód i ziemi w czasie okresowych podtopień.

3. Zakazuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów, na których może dojść do ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:

- 1) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej wyłącznie w tej ilości, która nie może być zagospodarowana na działce ze względu na niewystarczające warunki gruntowo-wodne,
- 2) w przypadku realizacji nowych dróg należy stosować alternatywne metody związane z lokalną infiltracją przy użyciu rowów i niecek infiltracyjno-retencyjnych.

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowych kanałów deszczowych.

6. Wyznacza się tereny infrastruktury kanalizacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

7. Ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód, powietrza, ziemi.

**§ 40.** 1. Ustala się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy zachowaniu wymaganych stref kontrolowanych.

2. Dopuszcza się ogrzewanie budynków gazem płynnym z indywidualnych zbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się tereny do lokalizacji urządzeń obsługi sieci gazowej **G** – tereny infrastruktury gazowniczej.

**§ 41.** 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło poprzez przyłączenie do ogólnodostępnej sieci ciepłowniczej,
- 2) budowę infrastruktury w oparciu o indywidualne lub grupowe źródła ciepła.

2. Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urządzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów przepisów o ochronie środowiska.

## **Rozdział 9.**

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷12,0m,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m<sup>2</sup>.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 U,P,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, wytwórczość, obsługa pojazdów.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – szklarnie, auto–komis.

4. W ramach funkcji mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji usługowej.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej, produkcyjnej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynku o funkcji usługowej  $10^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynku mieszkalnego  $35^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
- 5) szerokość elewacji frontowej  $12,0\text{m}$ ÷ $40,0\text{m}$ ,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.
  6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) intensywność zabudowy:
      - a) minimalną 5%,
      - b) maksymalną 40%,
    - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
    - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
    - 4) dopuszczenie lokalizowania:
      - a) komunikacji wewnętrznej,
      - b) obiektów małej architektury,
      - c) infrastruktury technicznej.
  7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska.
  8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $3000\text{m}^2$ .

**§ 44. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
  - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b)  $6,0\text{m}$  do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c)  $11,0\text{m}$  do głównej kalenicy dachu,
  - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokrytych dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 3) szerokość elewacji frontowej  $9,0\text{m}$ ÷ $13,0\text{m}$ ,
  - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.
    3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
      - 1) intensywność zabudowy:
        - a) minimalną 5%,
        - b) maksymalną 15%,
      - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 65%,
      - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
      - 4) dopuszczenie lokalizowania:
        - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,



b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 45.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 ZD, 32 ZD** ustala się przeznaczenie: ogrody działkowe.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: tereny zieleni urządzonej – skwery, zieleńce, parki, tereny upraw sadowniczych, tereny usług sportu i rekreacji – terenowe urządzenia sportowe, place zabaw.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla tymczasowego budynku gospodarczego:

- a) 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
- b) 5,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, papodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–35°,

3) szerokość elewacji frontowej 2,0÷4,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) jako formę zabudowy tymczasowe budynki gospodarcze,
- 2) zakaz lokalizowania budynków trwale związanych z gruntem,
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) nasadzeń zieleni wysokiej,
  - c) lokalizowania dróg wewnętrznych,
  - d) lokalizowania parkingów.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 4 ZD od publicznej drogi – ul Kobylogórska,
- 2) do terenu o symbolu 32 ZD od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

**§ 46.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji hodowlanej drobiu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 9,0m do najwyższego gzymsu,
- c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–20°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

- 4) szerokość elewacji frontowej 20,0m÷60,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę obiektów,
- 6) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 8%,
  - b) maksymalną 65%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) komunikacji wewnętrznej,
  - b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>, ramp przeładunkowych itp.,
  - c) obiektów małej architektury.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3500m<sup>2</sup>.

**§ 47. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷11,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m<sup>2</sup>.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷20,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) utrzymania obiektów szklarni.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi kultury i rekreacji, gastronomia, hotelarstwo, usługi oświaty.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się zachowanie: gabarytów, geometrii i pokrycia dachów oraz szerokości elewacji frontowych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy 10%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3200m<sup>2</sup>.

7. W odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków pod numerem KOK–I–355/91 z 03.01.1991r. i KOK–I–356/91 z 03.01.1991r. – założenia willowo–parkowego przy ul. Kobylogórskiej 77:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) nakazuje się zachowanie: skali, sposobu pokrycia i geometrii dachu, kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego, stolarki drzwiowej, historycznego układu otworów okiennych, układu przestrzennego,

3) w odniesieniu do parku przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 50.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji hodowlanej do czasu likwidacji działalności.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,

3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynku mieszkalnego 30°–50°,
- b) dla budynku o funkcji usługowej 15°–30°,

5) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷30,0m,

6) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 15%,
- b) maksymalną 35%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3500m<sup>2</sup>.

**§ 51.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷18,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 WS, 16 WS, 17 WS, 18 WS, 44 WS, 64 WS, 66 WS, 67 WS, 84 WS, 110 WS, 128 WS, 157 WS, 164 WS, 208 WS, 220 WS, 244 WS, 245 WS, 286 WS, 322 WS, 324 WS, 329 WS, 337 WS, 345 WS, 350 WS, 365 WS, 392 WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe, w tym urządzenia melioracji wodnych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających i przebieg zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem cieku melioracji wodnej,
  - b) przejść i przejazdów drogowych w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, poprzez tereny przyległe,
- 2) dla terenu o symbolu 350 WS od drogi wewnętrznej o symbolu KDW, poprzez tereny o symbolach 332 R,ZP,WS i 351 R,ZP,WS,
- 3) na terenie o symbolu 64 WS obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 65 U,US,ZP,
- 4) na terenie o symbolu 220 WS obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 328 W,P,
- 5) na terenie o symbolu 44 WS obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 48 ZP,US,WS.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 WS** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe, w tym urządzenia melioracji wodnych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się wykorzystanie terenu jako wodnego zbiornika retencyjnego do celów przeciwpowodziowych, z możliwością wykorzystania rekreacyjnego.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ, od terenów ciągów pieszych o symbolu KDP.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11 R,ZP,WS, 14 R,ZP,WS, 107 R,ZP,WS, 109 R,ZP,WS, 127 R,ZP,WS, 165 R,ZP,WS, 189 R,ZP,WS, 199 R,ZP,WS, 206 R,ZP,WS, 210 R,ZP,WS, 219 R,ZP,WS, 250 R,ZP,WS, 256 R,ZP,WS, 265 R,ZP,WS, 283 R,ZP,WS, 293 R,ZP,WS, 297 R,ZP,WS, 306 R,ZP,WS, 325 R,ZP,WS, 332 R,ZP,WS, 342 R,ZP,WS, 351 R,ZP,WS, 352 R,ZP,WS, 359 R,ZP,WS, 363 R,ZP,WS, 368 R,ZP,WS, 371 R,ZP,WS, 393 R,ZP,WS, 397 R,ZP,WS** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzonej, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem szklarni, tuneli szklarniowych,
- 2) w zakresie gruntów rolnych formy zagospodarowania terenu: sadownictwo, warzywnictwo, hodowla roślin ozdobnych,
- 3) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: ogrody, parki itp.,
- 4) w zakresie terenów wód powierzchniowych śródlądowych możliwość lokalizowania zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem rekreacyjnym, zbiorników wodnych hodowlanych, budowli i urządzeń melioracji wodnych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) siedlisk na terenach o symbolach 250 R,ZP,WS, 256 R,ZP,WS, 342 R,ZP,WS,
  - c) małej architektury na terenie o symbolu 352 R,ZP,WS,
  - d) małej architektury towarzyszącej zieleni urządzonej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy siedliska ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku służącego prowadzeniu działalności rolniczej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷35,0m.

4. W zakresie zagospodarowania siedliska ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 4%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych,
- 2) dla terenu o symbolu 256 R,ZP,WS od publicznej drogi zbiorczej poprzez teren o symbolu 255 MN,

3) dla terenu o symbolu 250 R,ZP,WS poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW i tereny o symbolach 243 MN i 252 MN.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 ZP,US, 134 ZP,US, 135 ZP,US** ustala się przeznaczenie: zieleni urządzona, usługi sportu.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 2) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: parki, skwery, zieleńce,
- 3) w zakresie terenów usług sportu możliwość lokalizowania terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp.
- 4) intensywność zabudowy 0%,
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 80%,
- 6) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych, ciągów pieszych.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷15,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 9 KDD – ul. Cysterska i ul. Paradyska poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 MN, 21 MN, 22 MN, 23 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷16,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 9 KDD – ul. Cysterska, ul. Paradyska, ul. Bledzewska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m<sup>2</sup>.

**§ 58.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 KX, 394 KX** ustala się przeznaczenie: pas techniczny infrastruktury.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- 2) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 3) dopuszczenie:
  - a) utwardzenia,
  - b) lokalizowania infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych odpowiednio o symbolu 18 KDD – ul. Wylotowa, 14 KDD, 16 KDD – ul. Ziemiańska.

**§ 59.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25 ZP, 58 ZP, 60 ZP, 81 ZP, 83 ZP, 139 ZP, 150 ZP, 154 ZP, 193 ZP, 202 ZP, 258 ZP, 336 ZP** ustala się przeznaczenie: zieleni urządzonej – skwery, zieleńce.

2. Ustala się funkcje dopuszczone – infrastruktura techniczna.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu o symbolu 154 ZP w połączeniu z terenem o symbolu 87 MN,U pod warunkiem zagospodarowania zielenią wysoką i niską jako zieleni izolacyjnej dla terenu o symbolu 87 MN,U.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 2) intensywność zabudowy 0%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 80%, dla terenu o symbolu 336 ZP – 100%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury.



5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg lokalnych, zbiorczych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych.

6. Dla terenów o symbolach 58 ZP i 60 ZP ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

7. Dla terenu o symbolu 150 ZP ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: nieczynnego cmentarza ewangelickiego, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, nasadzenia drzew i krzewów, wygradzenie, historyczne pomniki nagrobne.

**§ 60.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 E, 63 E, 151 E, 162 E, 181 E, 204 E, 299 E, 369 E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: infrastruktura techniczna inna niż elektroenergetyczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) zakaz zabudowy obiektami małej architektury,
- 3) dopuszczenie przebudowy i zmiany parametrów obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) jako formę zabudowy:
  - a) stacje transformatorowe słupowe,
  - b) stacje transformatorowe kontenerowe lub murowane,
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych,
- 2) dla terenu o symbolu 26 E od publicznej drogi dojazdowej poprzez teren o symbolu 25 ZP,
- 3) dla terenu o symbolu 63 E od publicznej drogi dojazdowej o symbolu KDD poprzez teren o symbolu 62 U,US,ZP,
- 4) dla terenu o symbolu 181 E od publicznej drogi zbiorczej o symbolu KDZ poprzez teren o symbolu 188 MN,U.

6. Dla terenu o symbolu 63 E ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 61.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ}\div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 9 KDD – ul. Paradyska, ul. Bledzewska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

**§ 62. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **28 ZP,Wm, 29 ZP,Wm, 30 ZP,Wm, 31 ZP,Wm, 77 ZP,Wm, 89 ZP,Wm** ustala się przeznaczenie: zieleni urządzonej, urządzenia melioracji wodnych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w ramach funkcji zieleni urządzonej obowiązek lokalizowania zieleni wysokiej i niskiej, izolacyjnej od układu komunikacji kołowej,
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy nie związanej z funkcją terenu i nie związanej z ochroną sąsiadującej zabudowy przed hałasem,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) urządzeń melioracji wodnych odwadniających tereny sąsiednie,
  - b) budowli hydrotechnicznych i systemów melioracji wodnych.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu odpowiednio 1 KDG – ul. Koniawska, ul. Poznańska.

**§ 63. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33 W, 34 W, 35 W, 241 W, 246 W** ustala się przeznaczenie: infrastruktura wodociągowa.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

- 1) infrastruktura techniczna inna niż wodociągowa,
- 2) w przypadku braku realizacji urządzeń wodociągowych lub innej infrastruktury technicznej:
  - a) teren o symbolu 33 W należy włączyć do obszaru o symbolu 36 U,
  - b) teren o symbolu 34 W należy włączyć do obszaru o symbolu 36 U,
  - c) teren o symbolu 35 W należy włączyć do obszaru o symbolu KDD – ul. Graniczna,
  - d) teren o symbolu 241 W należy włączyć do obszaru o symbolu KDL – ul. Deszczowa,
  - e) teren o symbolu 246 W należy włączyć do obszaru o symbolu KDL – ul. Deszczowa.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) zakaz zabudowy obiektami małej architektury,

3) dopuszczenie przebudowy i zmiany parametrów obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg głównych, lokalnych, dojazdowych.

**§ 64.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi rzemieślnicze, usługi zdrowia, usługi oświaty, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) do kalenicy, wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–30°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 20,0m÷70,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę obiektów,
- 6) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi możliwość lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, związanych z obsługą obiektu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 25%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) komunikacji wewnętrznej,
  - c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 9000m<sup>2</sup>.

**§ 65.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37 MN, 39 MN, 40 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,
  - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **38 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi zdrowia, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷20,0m,
- 5) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy obiektów,

b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ}\div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 45%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna, drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m<sup>2</sup>.

**§ 67. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – usługi rzemiosła na działce nr ewid. 763/2.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}\text{--}45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m $\div$ 20,0m,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów,
  - b) przebudowy, rozbudowy bez zwiększania wysokości budynku usługowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 763/2.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości, 4 dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna,
- 2) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
- 3) od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m<sup>2</sup>.

**§ 68.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42 U, MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej, jako funkcji wiodącej, ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,

5) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
- b) dla budynków o funkcji usługowej 20°–30°,

6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷15,0m,

7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 20%,
- b) maksymalną 40%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD – ul. Graniczna, od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m<sup>2</sup>.

**§ 69.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43 U, 52 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $15^{\circ}\div 45^{\circ}$ ,
  - 3) dopuszczenie dachów płaskich,
  - 4) szerokość elewacji frontowej 15,0m $\div$ 22,0m, dla terenu 52 U dopuszcza się maksymalną szerokość elewacji frontowej 75,0 m,
  - 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 40%, dla terenu 52 U dopuszcza się maksymalną intensywność zabudowy 60%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) zabudowy na granicy działki na terenie o symbolu 52 U,
  - b) infrastruktury technicznej.
  - c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 43 U od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Koniawska,
- 2) do terenu o symbolu 52 U od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW – ul. Torfowa.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- a) dla terenu o symbolu 43 U - 2000m<sup>2</sup>,
- b) dla terenu o symbolu 52 U – 1500m<sup>2</sup>.

**§ 70. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,0 m do najwyższego gzymsu,
  - c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, blachą, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $10^{\circ}\div 30^{\circ}$ ,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 12,0m $\div$ 18,0m,

- 5) indywidualną kolorystykę obiektów,
  - 6) dopuszczenie:
    - a) przebudowy, rozbudowy obiektów,
    - b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi możliwość lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 5%,
    - b) maksymalną 40%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
  - 3) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) komunikacji wewnętrznej,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) infrastruktury technicznej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez istniejący zjazd, dopuszcza się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – ul. Podmokła.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 7000m<sup>2</sup>.
- § 71. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. W ramach funkcji usługowej jako funkcji wiodącej, ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.
3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
    - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
    - d) dla budynków z dachem płaskim – 9,0m do najwyższego gzymsu,
  - 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 4) dopuszczenie dachów płaskich,
  - 5) kąt nachylenia głównych połaci dachu:



- a) dla budynków mieszkalnych  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
- b) dla budynków o funkcji usługowej  $15^{\circ}$ – $30^{\circ}$ ,
- 6) szerokość elewacji frontowej  $8,0\text{m} \div 18,0\text{m}$ ,
- 7) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 5, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 45%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie:
  - a) utrzymania zabudowy bliźniaczej,
  - b) lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – ul. Podmokła, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – Podmokła poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW – ul. Podmokła.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $2300\text{m}^2$ .

**§ 72. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **47 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi zdrowia, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi związane z obsługą terenu o symbolu 48 ZP,US,WS, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej  $10,0\text{m} \div 20,0\text{m}$ .
- 5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 30%, 2 minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Podmokła poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,

2) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 48 ZP,US,WS.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 73. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48 ZP,US,WS, 49 ZP,US,WS, 50 ZP,US,WS** ustala się przeznaczenie: zieleń urządzone, usługi sportu, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 3,

2) dopuszczenie lokalizowania sezonowych obiektów: gastronomii, scen koncertowych, namiotów rekreacyjno-sportowych, przenośnych toalet, węzłów sanitarnych,

3) na terenach o symbolu 49 ZP,US,WS, 50 ZP,US,WS dopuszczenie lokalizowania jednego budynku związanego z obsługą usług sportu i rekreacji – szatnie, obiekty sanitariatów, gastronomia, o maksymalnej powierzchni zabudowy 80m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości 4,5m do najwyższego gzymsu/okapu i 6,5m do kalenicy dachu, o dachu dwuspadowym, symetrycznym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–40°,

4) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: parki, skwery, zieleńce,

5) w zakresie terenów usług sportu możliwość lokalizowania terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp.

6) w zakresie terenów wód powierzchniowych śródlądowych możliwość lokalizowania zbiorników retencyjnych z wykorzystaniem rekreacyjnym, zbiorników wodnych hodowlanych, budowli i urządzeń melioracji wodnych,

7) intensywność zabudowy 0%, za wyjątkiem przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 3,

8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,

9) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd

1) od publicznych dróg lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych o symbolu KDP,

2) dla terenu o symbolu 48 ZP,US,WS od dróg wewnętrznych o symbolu KDW poprzez tereny o symbolu 47 MN,U i 44 WS.

**§ 74. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51 MN, 53 MN, 54 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷25,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 51 MN od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG lub drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW – ul. Torfowa,
- 2) do terenu o symbolu 53 MN od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG, drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD, poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW,
- 3) do terenu o symbolu 54 MN od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Nizinna, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m<sup>2</sup>.

**§ 75. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55 E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: infrastruktura techniczna inna niż elektroenergetyczna.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie: gabarytów, geometrii i pokrycia dachu oraz szerokości elewacji frontowej,
- 2) zakaz zabudowy obiektami małej architektury,
- 3) dopuszczenie przebudowy obiektu i zmiany parametrów urządzeń.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) jako formę zabudowy stacje transformatorowe murowane,
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Nizinna.

6. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: budynku transformatora murowanego przy ul. Nizinnej, wskazanego na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) nakazuje się zachowanie: skali, sposobu pokrycia i geometrii dachu, materiałów wykończenia i kompozycji elewacji.

**§ 76. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **56 MN,U**, **57 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) zabudowy na granicy działki budowlanej, za wyjątkiem terenu o symbolu 57 MN,U,
  - b) infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 56 MN,U od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
- 2) do terenu o symbolu 57 MN,U od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Nizinna, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1400m<sup>2</sup>.

8. Dla terenu o symbolu 56 MN,U ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

§ 77. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59 G**, **163 G** ustala się przeznaczenie: infrastruktura gazownicza.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

- 1) infrastruktura techniczna inna niż gazownicza,
- 2) w przypadku braku realizacji urządzeń gazowniczych lub innej infrastruktury technicznej:

- a) teren o symbolu 59 G należy włączyć do obszaru o symbolu 58 ZP,
- b) teren o symbolu 163 G należy włączyć do obszaru o symbolu 161 MN.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami i obiektami małej architektury,
- 2) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizowania obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
  - c) przebudowy i zmiany parametrów urządzeń.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 59 G od drogi wewnętrznej o symbolu KDW, poprzez teren o symbolu 58 ZP,
- 2) do terenu o symbolu 163 G od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

5. Dla terenu o symbolu 59 G ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 78. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **61 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>.

6. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 79.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **62 U,US,ZP** ustala się przeznaczenie: usługi, usługi sportu, zieleń urządzona – park.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi kultury, usługi oświaty, usługi zdrowia, usługi hotelarskie, gastronomia.

3. W zakresie terenów usług sportu ustala się lokalizację terenowych obiektów sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) utrzymanie budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków oraz budynków oznaczonych na rysunku planu numerami 1,2,3 w istniejących zewnętrznych parametrach kubaturowych,
- 2) przeznaczenie pozostałych budynków docelowo do likwidacji,
- 3) dopuszczenie nadbudowy i przebudowy budynku oznaczonego na rysunku planu nr 4, dla którego ustala się:
  - a) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje nadziemne, do kalenicy dachu maksymalnie 14,0m,
  - b) dachy dwuspadowe, wielospadowe, w tym mansardowe, symetryczne, pokryte dachówką karpiówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–50°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej jak w stanie istniejącym,
- 5) kolorystykę obiektów zgodnie z wynikami przeprowadzonych badań stratygraficznych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną równą powierzchni budynków przeznaczonych do utrzymania,
  - b) maksymalną jak w stanie istniejącym.
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 80%
- 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. Teren należy zagospodarować w połączeniu z terenem o symbolu 65 U,US,ZP i 64 WS jako jednoprzestrzenny zespół pałacowo–parkowy.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Nizinna.
- 2) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 65 U,US,ZP.

8. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: pałacu z parkiem przy ul. Poznańskiej, wskazanego na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) nakazuje się zachowanie: skali, sposobu pokrycia i geometrii dachu, kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego, stolarki drzwiowej, historycznego układu otworów okiennych, układu przestrzennego,
- 3) w odniesieniu do obszaru parku przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

9. Zakazuje się podziału na działki w obszarze objętym ochroną na mocy ustawy o zabytkach i opiece nad zabytkami. Poza tym obszarem dopuszcza się podział na działki o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup>.

**§ 80.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **65 U,US,ZP** ustala się przeznaczenie: usługi, usługi sportu, zieleń urządzona – park.

2. W zakresie usług sportu ustala się lokalizację: terenowych urządzeń sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp. pod warunkiem lokalizacji w obrębie istniejącego placu sportowego.

3. Teren należy zagospodarować w połączeniu z terenem o symbolu 62 U,US,ZP i 64 WS jako jednoprzestrzenny zespół pałacowo–parkowy.

4. Dopuszcza się przebudowę istniejącego budynku hydroforni w nawiązaniu do formy oraz materiałów wykończenia zewnętrznego pałacu i budynków oznaczonych na rysunku planu numerami 2, 3. Ustala się maksymalną wysokość do kalenicy dachu stromeego 4,5m i maksymalną powierzchnię zabudowy 80,0m<sup>2</sup>.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW oraz tereny o symbolach 62 U,US,ZP i 64 WS.

6. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: parku przy pałacu, wskazanego na rysunku planu: przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, rzeźba terenu, nasadzenia drzew i krzewów.

**§ 81.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **68 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷18,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 25%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Józefa Brauna, ul. Jana Baczewskiego, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 7000m<sup>2</sup>.

**§ 82.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **69 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, usługi zdrowia, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynku mieszkalnego 30°–45°,
  - b) dla budynku o funkcji usługowej 20°–45°,
- 5) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷17,0m,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez istniejące zjazdy, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Józefa Brauna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.

**§ 83.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **70 MN**, **71 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷24,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:



- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez istniejące zjazdy, od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Józefa Brauna, ul. Jana Baczewskiego.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m<sup>2</sup>.

**§ 84.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **72 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi zdrowia, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 55%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Józefa Brauna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

**§ 85.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **73 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷22,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 25%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Jana Baczewskiego, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

**§ 86.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **74 MN,US** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi sportu.

2. W ramach usług sportu ustala się lokalizację hal sportowych namiotowych z poszyciem pneumatycznym, placów do gier zespołowych, kortów tenisowych, placów zabaw, terenowych obiektów sportowych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷25,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,

- b) maksymalną 20%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) infrastruktury technicznej,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) komunikacji wewnętrznej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Jana Baczewskiego, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m<sup>2</sup>.

**§ 87.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **75 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gastronomia z częścią noclegową.

3. Dopuszcza się lokalizowanie maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°÷45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷30,0m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Leona Bindera, ul. Jana Baczewskiego.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.

**§ 88.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **76 MN**, **78 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej  $8,0m \div 20,0m$ ,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.
- 3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 10%,
    - b) maksymalną 25%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
- 4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 12 KDD – ul. Jana Baczewskiego, ul. Ks. Leona Bindera, ul. Ks. Józefa Brauna.
- 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $1100m^2$ .

**§ 89. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **79 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gastronomia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ ,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej  $6,0m \div 16,0m$ .

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 12 KDD – ul. Ks. Leona Bindera.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1400m<sup>2</sup>.

**§ 90.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, składy, magazyny, za wyjątkiem składowania odpadów, wytwórczość.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 9,0m do najwyższego gzymsu,

c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,

d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 5°–20°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷28,0m,

5) indywidualną kolorystykę obiektów,

6) dopuszczenie, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 5%,

b) maksymalną 20%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>, ramp przeładunkowych itp.,

c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 12 KDD – ul. Jana Baczewskiego.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 12000m<sup>2</sup>.

**§ 91.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **85 MN, 86 MN, 91 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, brązowym, grafitowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej  $8,0\text{m} \div 20,0\text{m}$ ,

4) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 10%,

b) maksymalną 25%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie:

a) dla terenów o symbolach 85 MN, 86 MN lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,

b) lokalizowania infrastruktury technicznej,

c) utrzymania zabudowy bliźniaczej na terenie o symbolu 86 MN.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 13 KDD – ul. Jana Baczewskiego, ul. Braci Paździorków, ul. Kazimierza Kowalskiego, ul. Józefa Furmanka, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $750\text{m}^2$ .

**§ 92. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **87 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,

3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $20^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷20,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej,
- 5) dopuszczenie zagospodarowania terenu w połączeniu z terenem o symbolu 154 ZP.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Jana Baczewskiego.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.

**§ 93.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **88 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷14,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Jana Baczewskiego.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 950m<sup>2</sup>.

**§ 94.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **90 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 5) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷20,0m,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Jana Baczewskiego.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1700m<sup>2</sup>.

**§ 95. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **92 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,



2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,

3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷16,0m,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 35%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska, dopuszcza się organizację dojazdu od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Stanisława Knaka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>.

**§ 96. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **93 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷18,0m,

4) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 20%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Stanisława Knaka oraz od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez istniejące zjazdy.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.

**§ 97.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **94 MN, 95 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷20,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) dla terenu o symbolu 94 MN - budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 13 KDD – ul. Braci Paździorków, ul. Józefa Furmanka, ul. Stanisława Knaka, ul. Kazimierza Kowalskiego.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m<sup>2</sup>.

**§ 98.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **96 MN, 100 MN, 108 MN, 111 MN, 112 MN, 114 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 20%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenów o symbolu 96 MN, 100 MN, 108 MN, 111 MN, 112 MN - od publicznej drogi lokalnej o symbolu 4 KDL, od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 13 KDD, poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW, dla terenu o symbolu 100 MN również od publicznej drogi lokalnej o symbolu 7 KDL,
- 2) do terenu o symbolu 114 MN - od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 13 KDD.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 114 MN – 2100m<sup>2</sup>.

**§ 99.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **131 U, 385 U, 386 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi rzemieślnicze, obsługa pojazdów, usługi ochrony zdrowia, dla terenu o symbolu 385 U – również usługi oświaty, usługi sportu i rekreacji.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–35°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷45,0m,

5) dla terenu o symbolu 386 U dopuszczenie przebudowy, rozbudowy budynku istniejącego.

6) dla terenu o symbolu 385 U dopuszczenie utrzymania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w istniejących parametrach kubaturowych, do czasu jej likwidacji.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 40%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,

- b) obiektów małej architektury,
- c) komunikacji wewnętrznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG poprzez istniejące zjazdy, poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 131 U,
- 2) od publicznych dróg głównych, lokalnych, dojazdowych o symbolach 1 KDG, 6 KDL, 13 KDD – ul. Gruntowa, odpowiednio od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 385 U,
- 3) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – dla terenu o symbolu 386 U.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla terenu o symbolu 131 U – 700m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenu o symbolu 385 U – 3000m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenu o symbolu 386 U – 2000m<sup>2</sup>.

**§ 100.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **98 U, 99 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi rzemieślnicze, obsługa funkcji rekreacji na terenie o symbolu 49 ZP,US,WS, gastronomia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0 m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0 m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–45°,
- 3) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷25,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 4 KDL, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>.

**§ 101.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **101 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 5%,

b) maksymalną 30%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd do terenu od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 11 KDD – ul. Podmokła.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 102.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **102 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się wyłącznie usługi celu publicznego, w tym oświaty, ochrony zdrowia, związanych z zabezpieczeniem bezpieczeństwa publicznego, administracji publicznej, opieki społecznej, sportu i rekreacji, powszechnych usług pocztowych, kultury.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 4 kondygnacje nadziemne,

b) 13,0m do najwyższego gzymsu,

c) 16,0m do głównej kalenicy dachu,

d) dla budynków z dachem płaskim – 16,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–40°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 25,0m÷80,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 25%,

b) maksymalną 50%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów małej architektury,

c) komunikacji wewnętrznej,

d) dominanty wysokościowej w postaci wieży o maksymalnej wysokości 26,0m n.p.t.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez publiczne drogi lokalne o symbolu 4 KDL, 7 KDL, publiczną drogę dojazdową o symbolu 14 KDD poprzez teren o symbolu 258 ZP.

6. Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 30,0m.

**§ 103.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **103 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi oświaty, zdrowia, rekreacji i sportu, publiczne, kultu religijnego, zieleń urządzone, usługi rzemieślnicze, gastronomia.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 11,0m do najwyższego gzymsu,
- c) 16,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 16,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–40°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 25,0m÷80,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 25%,
- b) maksymalną 50%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów małej architektury,
- c) komunikacji wewnętrznej,
- d) dominanty wysokościowej w postaci wieży o maksymalnej wysokości 26,0m n.p.t.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez publiczne drogi dojazdowe o symbolu 14 KDD, 16 KDD, publiczne drogi lokalne o symbolu 4 KDL.

6. Dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 3000m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości frontu działki 30,0m.

**§ 104.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **104 U,MN,169 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej, jako funkcji wiodącej, ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, usługi zdrowia, dla terenu o symbolu 104 U,MN również usługi oświaty.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0 m÷40,0 m.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 5%,
    - b) maksymalną 45%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:
- 1) dla terenu o symbolu 104 U,MN - od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 14 KDD, 16 KDD, 7 KDL,
  - 2) dla terenu o symbolu 169 U,MN – od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej dla terenu o symbolu 104 U,MN – 3000m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 169 U,MN - 1500m<sup>2</sup>.
- § 105. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **105 MN,U, 106 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.
2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi zdrowia, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.
3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.
4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷40,0m,
  - 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg lokalnych o symbolach 7 KDL, od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 15 KDD, 16 KDD.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1700m<sup>2</sup>.

**§ 106.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **115 MN, 116 MN, 117 MN, 119 MN, 120 MN, 121 MN, 123 MN, 124 MN, 125 MN, 126 MN, 133 MN, 137 MN, 138 MN, 142 MN, 145 MN, 146 MN, 156 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu o symbolu 116 MN dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 9,0m do najwyższego gzymsu.
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) dla terenu o symbolu 125 MN obowiązek realizacji wyłącznie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷24,0m,
- 5) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Rodła, ul. Kazimierza Kowalskiego, ul. Wierzbowa, ul. Braci Paździorków, ul. Stanisława Knaka, ul. Gruntowa, ul. Siedlicka, dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
- 2) dla terenu o symbolu 156 MN – od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL, dróg wewnętrznych o symbolu KDW,



- 3) dla terenu o symbolu 119 MN – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD, drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
- 4) dla terenu o symbolu 117 MN - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD, drogę wewnętrzną o symbolu KDW, dopuszcza się utrzymanie istniejącego dojazdu poprzez teren o symbolu 118 ZL.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) 650m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu 145 MN,
- 2) 700m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 115 MN, 121 MN, 125 MN, 133 MN, 142 MN, 156 MN,
- 3) 800m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 116 MN, 117 MN, 124 MN, 138 MN,
- 4) 900m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolach: 120 MN, 137 MN, 146 MN,
- 5) 1000m<sup>2</sup> – dla terenów o symbolu 123 MN, 126 MN,
- 6) 1200m<sup>2</sup> – dla terenu o symbolu 119 MN.

§ 107. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **118 ZL** ustala się przeznaczenie: leśne.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania funkcji leśnej,
- 2) dopuszczenie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej w formie parku leśnego,
- 3) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi oraz budynkami tymczasowymi,
- 4) dopuszczenie lokalizowania małej architektury.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 13 KDD – ul. Braci Paździorków, ul. Wierzbowa,
- 2) dopuszczenie utrzymania istniejącego dojazdu do terenu o symbolu 117 MN.

§ 108. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **122 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
- b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–25°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷25,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 13 KDD – ul. Siedlicka, ul. Wierzbowa, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>.

**§ 109.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **129 R,ZP,US,WS** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzona, usługi sportu, wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 2) w zakresie gruntów rolnych formy zagospodarowania terenu: sadownictwo, warzywnictwo, hodowla roślin ozdobnych,
- 3) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: parki, skwery, zieleńce,
- 4) w zakresie terenów usług sportu możliwość lokalizowania terenowych urządzeń sportowych, boisk do gier zespołowych, placów zabaw, kortów tenisowych itp.
- 5) w zakresie terenów wód powierzchniowych śródlądowych możliwość lokalizowania zbiorników retencyjnych w wykorzystaniu rekreacyjnym, zbiorników wodnych hodowlanych, budowli i urządzeń melioracji wodnych,
- 6) intensywność zabudowy 0%,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
- 8) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych.

**§ 110.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **130 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej  $15^{\circ}$ – $25^{\circ}$ ,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷25,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 111.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **132 U**, **149 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $15^{\circ}$ – $30^{\circ}$ ,

- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 132 U, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Gruntowa – dla terenu o symbolu 149 U.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

**§ 112.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **97 U,MN,136 U,MN, 143 U,MN,144 U,MN, 326 U,MN, 388 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej, jako funkcji wiodącej realizowanej w pierwszej kolejności, ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, gabinety lekarskie.

3. Dla terenu o symbolu 326 U,MN i 97 U,MN dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0 m÷35,0 m,
- 5) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 4%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie:

- a) na terenie o symbolu 388 U,MN możliwości lokalizowania budynków gospodarczych, wiat i obiektów związanych z prowadzeniem działalności rolniczej, o maksymalnej wysokości do najwyższego gzymsu / okapu dachu 7,0m i pozostałych gabarytach jak w ust. 3 pkt 3, 4, 5, oraz budowy budynku gospodarczego na istniejących fundamentach zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
- b) lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) dla terenów o symbolu 136 U,MN, 143 U,MN - od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL,
- 2) dla terenu o symbolu 144 U,MN - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD,
- 3) dla terenu o symbolu 388 U,MN - od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW,
- 4) dla terenu o symbolu 97 U,MN – od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
- 5) dla terenu o symbolu 326 U,MN – od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG – ul. Poznańska poprzez jeden zjazd, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1600m<sup>2</sup>, dla terenów o symbolu 388 U,MN, 97 U,MN – 3000m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 143 U,MN - 4000m<sup>2</sup>.

**§ 113.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **140 MN,U, 147 MN,U, 148 MN,U, 152 MN,U, 389 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy - za wyjątkiem terenu o symbolu 140 MN,U, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połączy dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–25°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷25,0m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:
- 1) dla terenu o symbolu 147 MN,U, 148 MN,U, 152 MN,U - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD,
  - 2) dla terenu o symbolu 140 MN,U - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
  - 3) dla terenu o symbolu 389 MN,U - od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD, od dróg wewnętrznych.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 389 MN,U – 3500m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 140 MN,U – 900m<sup>2</sup>.

**§ 114.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **141 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷24,0m,
  - 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 4%,
    - b) maksymalną 20%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 65%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Siedlicka, ul. Rodła.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>.

**§ 115.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **153 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi kultury.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy obiektu,

2) zachowanie: geometrii i pokrycia dachu, szerokości elewacji frontowej oraz wysokości do gzymsu i odpowiednio do kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 20%,
- b) maksymalną 40%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD – ul. Siedlicka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 150m<sup>2</sup>.

**§ 116.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **158 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – usługi handlu na działce nr ewid. 87/24.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷20,0m,

4) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla działek nr ewid. 87/13, 87/14, 87/15, 87/16 dopuszczenie lokalizowania zabudowy bliźniaczej pod warunkiem realizacji jednego lokalu mieszkalnego na jednej działce budowlanej,

2) w obszarze działki nr ewid. 87/27 dopuszczenie zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego na budynek mieszkalny,

3) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 25%,

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

5) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

6) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka poprzez istniejące zjazdy, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL – ul. Siedlicka, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>.

**§ 117.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **159 KS** ustala się przeznaczenie: obsługa komunikacji.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: parkingi, zatoki autobusowe, postoje taksówek itp.

3. Ustala się jako funkcję dopuszczoną zieleń urządzoną.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem punktu obsługi komunikacji miejskiej – sprzedaż biletów, zaplecze socjalne.
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń związanych z obsługą komunikacji kolejowej – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL – ul. Siedlicka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>.

**§ 118.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **160 MN, 161 MN, 166 MN, 167 MN, 168 MN, 170 MN, 174 MN, 176 MN, 177 MN, 178 MN, 179 MN, 180 MN, 191 MN, 194 MN, 195 MN, 197 MN, 198 MN, 200 MN, 380 MN, 383 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – usługi handlu i rzemiosła na terenie o symbolu 180 MN.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) dla terenu o symbolu 177 MN kierunek kalenicy głównej równoległy do ul. Gospodarskiej,
- 4) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷24,0m,
- 5) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) utrzymania istniejącej zabudowy bliźniaczej oraz zabudowy wielorodzinnej na terenie o symbolu 198 MN,
  - c) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy:



- a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
    - b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi:

- 1) o symbolu 3 KDZ, 6 KDL, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolach: 160 MN, 161 MN,
- 2) o symbolu 3 KDZ i 15 KDD – dla terenów o symbolach: 166 MN, 167 MN,
- 3) o symbolu 15 KDD – dla terenu o symbolu 168 MN,
- 4) o symbolu 3 KDZ, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 170 MN,
- 5) o symbolu 3 KDZ, 7 KDL, 16 KDD, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolu 174 MN, 176 MN,
- 6) o symbolu 16 KDD, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolu 177 MN, 178 MN, 179 MN,
- 7) o symbolu 3 KDZ, 16 KDD – dla terenu o symbolu 180 MN,
- 8) o symbolu 2 KDZ, 3 KDZ, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenów o symbolu 191 MN, 198 MN,
- 9) o symbolu 10 KDD – dla terenów o symbolu 194 MN, 195 MN, 197 MN, dopuszcza się utrzymanie istniejącego zjazdu z drogi o symbolu 3 KDZ,
- 10) poprzez drogi wewnętrzne o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 200 MN, 380 MN,
- 11) o symbolu 2 KDZ, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 383 MN.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 380 MN – 900m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 383 MN – 2400m<sup>2</sup>.

**§ 119.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **171 MN,U**, **173 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się utrzymanie funkcji rolniczej – do czasu likwidacji działalności.

4. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

5. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

- c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–25°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷28,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

7. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 7 KDL, od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

8. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3100m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 173 MN – 1000m<sup>2</sup>.

**§ 120.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **175 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość.

3. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 9,0m do najwyższego gzymsu,
  - c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–20°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷30,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę obiektów,
- 6) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) rozbudowy i przebudowy budynku mieszkalnego bez zwiększania jego wysokości.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 50%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) komunikacji wewnętrznej,
  - b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>,
  - c) obiektów małej architektury.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka poprzez istniejące zjazdy, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 16 KDD – ul. Gospodarska.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000m<sup>2</sup>.

**§ 121.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **182 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–30°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 7,0m÷18,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 45%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m<sup>2</sup>.

**§ 122.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **183 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej  $15^{\circ}$ – $25^{\circ}$ ,
- 5) szerokość elewacji frontowej  $9,0m \div 20,0m$ ,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $2000m^2$ .

**§ 123.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **184 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi socjalne, usługi zdrowia i opieki społecznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $25^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej  $7,0m \div 11,0m$ ,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2200m<sup>2</sup>.

**§ 124. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **185 MN,U, 187 MN,U, 188 MN,U, 192 MN,U, 196 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi zdrowia, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–40°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷25,0m,
- 7) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) dla terenu o symbolu 187 MN,U - od publicznej drogi lokalnej o symbolu 4 KDL, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD,
- 2) dla terenu o symbolu 185 MN,U - poprzez istniejące zjazdy z drogi o symbolu 3 KDZ, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 4 KDL, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 16 KDD,
- 3) dla terenu o symbolu 188 MN,U – od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
- 4) dla terenu o symbolu 192 MN,U, 196 MN,U – od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 10 KDD, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1400m<sup>2</sup>.

**§ 125.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **190 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi publiczne, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) 10,0m do najwyższego gzymsu w przypadku budynku z dachem płaskim,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷25,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) jako formę zabudowy budynki wolno stojące,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) obiektów budowlanych służących wykonywaniu zadań służb bezpieczeństwa publicznego i administracji.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 4000m<sup>2</sup>.

**§ 126.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **201 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷13,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 19%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1300m<sup>2</sup>.

**§ 127.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **203 WS,Wm, 205 WS,Wm, 221 WS,Wm, 310 WS,Wm** ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia melioracji wodnych – kanał Siedlicki i kanał Pompownia, pompownia Siedlice, tereny retencyjne.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających i przebieg zgodnie z rysunkiem planu,

2) obowiązek zachowania swobodnego przepływu wód,

3) zakaz zabudowy terenu, za wyjątkiem budowli hydrotechnicznych związanych z utrzymaniem cieków melioracji wodnej, infrastruktury technicznej,

4) dopuszczenie lokalizowania przejść i przejazdów drogowych w formie przepustów lub drogowych obiektów inżynierskich,

5) zakaz lokalizowania inwestycji uniemożliwiających wykorzystanie terenów jako budowli przeciwpowodziowych i melioracji wodnych,

- 6) na terenach o symbolu 205 WS,Wm, 221 WS,Wm dopuszczenie: wykorzystania rekreacyjnego, zieleni urządzonej, lokalizowania ciągów spacerowych nieutwardzonych, małej architektury wzdłuż ciągów spacerowych, z uwzględnieniem przebiegu kanału Siedlickiego,
- 7) dla terenu o symbolu 310 WS,Wm dopuszczenie lokalizowania pomostów i infrastruktury dla wędkarzy.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW, dla terenu o symbolu 203 WS,Wm również od ul. Kujawskiej,
- 2) dla terenu o symbolu 310 WS,Wm dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW poprzez teren o symbolu 340 MN,U,
- 3) obowiązek zapewnienia dojazdu do terenu o symbolu 333 R,ZP poprzez teren o symbolu 310 WS,Wm.

**§ 128.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **207 MN, 209 MN, 211 MN, 213 MN, 214 MN, 222 MN, 224 MN, 226 MN, 227 MN, 230 MN, 240 MN, 243 MN, 247 MN, 248 MN, 252 MN, 254 MN, 255 MN, 261 MN, 264 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu o symbolu 248 MN dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej na działce nr ewid. 237/2.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷18,0m,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 25%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu:

- 1) 2 KDZ – ul. Kobylogórska, ul. Wylotowa, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolach: 207 MN, 209 MN, 211 MN, 213 MN, 214 MN, 222 MN, 224 MN, 226 MN, 230 MN,
- 2) 2 KDZ, 3 KDZ – dla terenu o symbolu 227 MN,



- 3) 3 KDZ – ul. Strażacka, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 5 KDL – ul. Deszczowa – dla terenów o symbolach 240 MN, 243 MN,
- 4) 2 KDZ, 5 KDL – dla terenów o symbolach 247 MN, 248 MN,
- 5) 3 KDZ, od dróg wewnętrznych – dla terenów o symbolach 252 MN, 254 MN, 255 MN,
- 6) 3 KDZ – dla terenu o symbolu 264 MN,
- 7) 8 KDL – dla terenu o symbolu 261 MN,
- 8) w terenie o symbolu 252 MN ustala się zapewnienie dojazdu do terenu o symbolu 250 R,ZP,WS,
- 9) w terenie o symbolu 255 MN ustala się zapewnienie dojazdu do terenu o symbolu 256 R,ZP,WS.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>, dla terenów o symbolu 222 MN, 240 MN, 261 MN, 264 MN – 1900m<sup>2</sup>.

§ 129. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **257 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej dopuszcza się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, grafitowym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–40°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m<sup>2</sup>.

**§ 130.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **212 U,P, 216 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 9,0m do najwyższego gzymsu,

c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,

d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–20°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,

5) indywidualną kolorystykę obiektów,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 60%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>,

c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska, od dróg wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000m<sup>2</sup>.

**§ 131.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **215 T** ustala się przeznaczenie: infrastruktura telekomunikacyjna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

1) tereny infrastruktury technicznej innej niż telekomunikacyjna,

2) w przypadku braku realizacji urządzeń telekomunikacyjnych lub innej infrastruktury technicznej teren należy włączyć do obszaru o symbolu 216 U,P.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) jako formę zabudowy w zależności od przyjętej technologii – obiekty kontenerowe, wieżowe,
- 2) zakaz zabudowy budynkami i obiektami małej architektury,
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu,
  - b) lokalizowania obiektów wieżowych wkomponowanych w układ urbanistyczny i krajobraz, o wysokości dobieranej indywidualnie do każdego obiektu,
  - c) przebudowy i zmiany parametrów obiektów.
4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - 2) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW poprzez teren o symbolu 216 U,P.

§ 132. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **217 MN,U, 218 MN,U, 223 MN,U, 228 MN,U, 231 MN,U, 234 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, na terenie o symbolu 223 MN,U – również obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–30°,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷25,0m,
- 7) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%, dla terenu o symbolu 218 MN,U – 5%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) lokalizowania infrastruktury technicznej.
  - c) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Wylotowa, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW, dla terenów o symbolach 228 MN,U i 234 MN,U – od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 218 MN,U – 4500m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 223 MN,U i 234 MN,U – 2000m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 231 MN,U – 1300m<sup>2</sup>.

**§ 133. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **225 R,ZP, 269 R,ZP, 285 R,ZP, 287 R,ZP, 311 R,ZP, 319 R,ZP, 333 R,ZP, 338 R,ZP, 375 R,ZP** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzonej i rekreacja.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem szklarni, tuneli szklarniowych,
- 2) w zakresie przeznaczenia rolnego formy zagospodarowania terenu: sadownictwo, warzywnictwo, hodowla roślin ozdobnych,
- 3) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: parki, ogrody tematyczne itp.,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) obiektów małej architektury, wiat rekreacyjnych.

3. W zakresie zagospodarowania terenu o symbolu 333 R,ZP ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) wiaty o maksymalnej powierzchni zabudowy 250m<sup>2</sup>, o maksymalnej wysokości 3,0m do okapu i 12,0m do kalenicy dachu, pokrytej dachówką,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) pomostów i infrastruktury rekreacyjnej, w tym budynków rekreacyjnych o maksymalnej powierzchni zabudowy budynkami 600m<sup>2</sup>,
  - d) obiektu małej gastronomii, nietrwale związanego z gruntem,
- 2) zakaz lokalizowania usług gastronomicznych, za wyjątkiem obiektu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 lit. d, usług hotelowo-noclegowych, w tym obiektów sal weselnych, biesiadnych.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, dróg wewnętrznych,
- 2) dla terenu o symbolu 311 R,ZP od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 18 KDD, poprzez teren o symbolu 220 WS i drogi wewnętrzne o symbolu KDW,

3) dla terenu o symbolu 333 R,ZP od drogi wewnętrznej o symbolu KDW poprzez tereny o symbolach 310 WS,Wm, 340 MN,U.

**§ 134.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **229 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,

d) 9,0m do najwyższego gzymsu w przypadku budynku z dachem płaskim,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–35°, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷25,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 5%,

b) maksymalną 15%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, dopuszcza się organizację dojazdu od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 2 KDZ – ul. Wylotowa poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 6000m<sup>2</sup>.

**§ 135.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **232 US** ustala się przeznaczenie: usługi sportu z dopuszczeniem rekreacji.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się lokalizowanie hal sportowych namiotowych z poszyciem pneumatycznym, o szerokości elewacji frontowej 20,0m÷50,0m i maksymalnej wysokości 15,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz zabudowy obiektami innymi, niż wymienione w ust.2, dopuszczenie lokalizowania obiektów sanitariatów i toalet o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0m<sup>2</sup>.

2) dopuszczenie lokalizowania placów do gier zespołowych, kortów tenisowych, placów zabaw, terenowych obiektów sportowych,

3) intensywność zabudowy:

a) minimalną 5%,

b) maksymalną 10%,

4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

- b) obiektów małej architektury,
- c) komunikacji wewnętrznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, dopuszcza się organizację dojazdu od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 2 KDZ – ul. Wylotowa poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 13000m<sup>2</sup>.

**§ 136.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **233 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–25°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷40,0m,

5) indywidualną kolorystykę obiektów,

6) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 35%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

- a) komunikacji wewnętrznej,
- b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>,
- c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

**§ 137.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **235 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej, jako funkcji wiodącej, ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 10°–45°,
- 5) szerokość elewacji frontowej 10,0 m÷40,0 m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 5%,
  - b) maksymalną 55%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi lokalnej o symbolu 5 KDL – ul. Deszczowa, od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m<sup>2</sup>.

**§ 138.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **236 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–50°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 4%,

- b) maksymalną 20%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 65%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Wylotowa.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3700m<sup>2</sup>.

**§ 139.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **238 MR,MN, 291 MR,MN, 302 MR,MN, 347 MR,MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku służącego prowadzeniu działalności rolniczej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–50°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷25,0m,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizowania budynków gospodarczych o gabarytach określonych w §22 ust. 2 uchwały,
- 6) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy dla zabudowy zagrodowej:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) intensywność zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 20%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizowania tuneli foliowych i szklarni w ramach powierzchni biologicznie czynnej,



c) na terenie o symbolu 347 MR,MN utrzymania zabudowy poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu:

- 1) 2 KDZ – dla terenu o symbolu 238 MR,MN,
- 2) 2 KDZ, 8 KDL – dla terenu o symbolu 302 MR,MN,
- 3) 8 KDL – dla terenu o symbolu 291 MR,MN,
- 4) 18 KDD – dla terenu o symbolu 347 MR,MN.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2100m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 291 MR,MN i 302 MR,MN – 3500m<sup>2</sup>.

**§ 140.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **242 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) 10,0m do najwyższego gzymsu w przypadku budynku z dachem płaskim,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 20,0m÷50,0m,
- 5) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 25%,
  - b) maksymalną 60%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 5 KDL – ul. Deszczowa.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup>.

**§ 141.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **249 MN,U, 263 MN,U, 294 MN,U, 295 MN,U, 296 MN,U, 301 MN,U, 305 MN,U, 339 MN,U, 340 MN,U, 341 MN,U, 344 MN,U, 348 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gastronomia, na terenie o symbolu 348 MN,U również obsługa pojazdów, na terenach o symbolach: 344 MN,U, 348 MN,U również handel detaliczny, handel hurtowy, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej  $15^{\circ}$ – $30^{\circ}$ ,
- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej  $9,0m \div 30,0m$ ,
- 7) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 5%,
    - b) maksymalną 30%,
  - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
  - 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu:
  - 1) 2 KDZ, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW, 8 KDL – dla terenu o symbolu 249 MN,U,
  - 2) 8 KDL, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolach 263 MN,U, 301 MN,U,
  - 3) 2 KDZ – dla terenów o symbolach: 296 MN,U, 344 MN,U,
  - 4) 2 KDZ, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolach 295 MN,U, 339 MN,U, 340 MN,U, 305 MN,U, 348 MN,U, 294 MN,U,
  - 5) 2 KDZ, 18 KDD, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 341 MN,U,
  - 6) dla terenu o symbolu 340 MN,U obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów o symbolach 310 WS,Wm, 333 R,ZP.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $1900m^2$ , dla terenów o symbolu 296 MN,U, 301 MN,U, 305 MN,U –  $4000m^2$ , dla terenu o symbolu 339 MN,U –  $1700m^2$ , dla terenu o symbolu 341 MN,U –  $1000m^2$ .

**§ 142.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **251 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi socjalne, usługi zdrowia i opieki społecznej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷14,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 20%,
  - b) maksymalną 60%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) zabudowy na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 750m<sup>2</sup>.

**§ 143.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **253 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 7,0m do najwyższego gzymsu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–25°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷24,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę obiektów,
- 6) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów istniejących,

b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi lokalizacji na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 35%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

3) obowiązek lokalizowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 4,0m od terenów o symbolu 252 MN, KDW,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) komunikacji wewnętrznej,
- b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m<sup>2</sup>,
- c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 12000m<sup>2</sup>.

§ 144. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **259 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, w zakresie istniejących obiektów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,

3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
- b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–40°,

5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,

6) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷20,0m,

7) zakaz rozbudowy budynków usługowych i lokalizowania nowych budynków usługowych.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 145.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **260 U,ZC** ustala się przeznaczenie: usługi, zielen cmentarna.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi sakralne, usługi kultury, parkingi do obsługi terenu cmentarza.

3. W zakresie terenów zieleni cmentarnej ustala się:

- 1) utrzymanie funkcji cmentarza,
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zachowanie: gabarytów, geometrii i pokrycia dachów oraz szerokości elewacji frontowej,
- 2) kolorystykę obiektów zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi,
- 3) zakaz rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy 5%,
- 2) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 4500m<sup>2</sup>.

8. W odniesieniu do obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków pod numerem KOK–I–424/94 z 29.03.1994r. – kościoła rzymsko–katolickiego przy ul. Strażackiej 97 i cmentarza przykościelnego:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) nakazuje się zachowanie: skali, sposobu pokrycia i geometrii dachu, kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego, stolarki drzwiowej, historycznego układu otworów okiennych, układu przestrzennego,
- 3) w odniesieniu do cmentarza przedmiotem ochrony jest układ przestrzenny, nasadzenia drzew i krzewów, wygrodenie.

**§ 146.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **262 MR,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku służącego prowadzeniu działalności rolniczej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
- 4) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $20^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 5) szerokość elewacji frontowej  $12,0m \div 40,0m$ ,
- 6) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ} \div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy dla zabudowy zagrodowej:
  - a) minimalną 3%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) intensywność zabudowy dla zabudowy usługowej:
  - a) minimalną 3%,
  - b) maksymalną 35%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 8 KDL – ul. Skrajna, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $3500m^2$ .

**§ 147.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **266 MN, 284 MN, 387 MN, 390 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $50^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej  $9,0m \div 20,0m$ ,

## 4) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów,
- b) utrzymania zabudowy gospodarczej bez prawa rozbudowy i nadbudowy, do czasu jej likwidacji – dla terenu o symbolu 266 MN,
- c) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ}$ – $30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

## 3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

## 1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 25%,

## 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

## 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

## 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

## 4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) dla terenu o symbolu 284 MN – od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW,
- 2) dla terenu o symbolu 387 MN i 390 MN – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 13 KDD.
- 3) dla terenu o symbolu 266 MN – od publicznej drogi głównej o symbolu 1 KDG poprzez istniejące zjazdy, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 6 KDL, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $1000\text{m}^2$ , dla terenu o symbolu 284 MN –  $700\text{m}^2$ .

**§ 148. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **267 MN, 268 MN, 270 MN, 271 MN, 273 MN, 274 MN, 275 MN, 276 MN, 277 MN, 279 MN, 280 MN, 282 MN, 288 MN, 289 MN, 290 MN, 292 MN, 300 MN, 303 MN, 308 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

## 2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

## 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,3) szerokość elewacji frontowej  $9,0\text{m}$ – $15,0\text{m}$ , dla terenu o symbolu 308 MN – maksymalnie 20,0m,

## 4) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ}$ – $30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

## 3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

## 1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,

- b) maksymalną 20%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
  - b) infrastruktury technicznej.
- 4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi o symbolu:
  - 1) 8 KDL – dla terenów o symbolach 267 MN, 268 MN,
  - 2) 3 KDZ – dla terenów o symbolach 270 MN,
  - 3) 3 KDZ, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW - dla terenów o symbolach 273 MN, 274 MN, 275 MN, 276 MN, 279 MN, 280 MN, 271 MN, 277 MN,
  - 4) 19 KDD – dla terenu o symbolu 282 MN,
  - 5) 8 KDL, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW – dla terenów o symbolach: 288 MN, 289 MN, 290 MN, 292 MN, 300 MN,
  - 6) 2 KDZ, 8 KDL, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 303 MN,
  - 7) 18 KDD, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – dla terenu o symbolu 308 MN.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>, dla terenów o symbolu 276 MN, 277 MN, 289 MN, 308 MN – 2000m<sup>2</sup>, dla terenów o symbolu 279 MN, 280 MN, 282 MN – 700m<sup>2</sup>, dla terenów o symbolu 300 MN i 303 MN – 1400m<sup>2</sup>.

**§ 149. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **272 MN,U**, **281 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej dopuszcza się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–30°,



- 5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷15,0m,
- 7) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 281 MN,U – 3300m<sup>2</sup>.

**§ 150.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **278 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
  - d) dla budynków z dachem płaskim – 6,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–30°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 28,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowy na granicy działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 3 KDZ – ul. Strażacka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200m<sup>2</sup>.

**§ 151.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **298 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej, jako funkcji wiodącej, ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) dla budynków z dachem płaskim – 5,0m do najwyższego gzymsu,

3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynków mieszkalnych 30°–45°,
- b) dla budynków o funkcji usługowej 15°–25°,

5) dla budynków o funkcji usługowej dopuszczenie dachów płaskich,

6) szerokość elewacji frontowej:

- a) dla budynku mieszkalnego maksymalnie 12,0m,
- b) dla budynku o funkcji usługowej 10,0m÷20,0m,

7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 30%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 8 KDL – ul. Skrajna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2500m<sup>2</sup>.

**§ 152.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **304 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–35°, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷25,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 15%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Wylotowa, od drogi wewnętrznej o symbolu KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2300m<sup>2</sup>.

**§ 153.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **307 MR, 323 MR, 334 MR, 364 MR** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku służącego prowadzeniu działalności rolniczej:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 2%,
  - b) maksymalną 40%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) dla terenu o symbolu 307 MR, 334 MR – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 18 KDD poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW,
- 2) dla terenu o symbolu 323 MR – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 20 KDD,
- 3) dla terenu o symbolu 364 MR – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

- 1) dla terenu o symbolu 307 MR – 5000m<sup>2</sup>,
- 2) dla terenu o symbolu 323 MR – 11000m<sup>2</sup>,
- 3) dla terenu o symbolu 334 MR – 10000m<sup>2</sup>,
- 4) dla terenu o symbolu 364 MR – 6000m<sup>2</sup>.

**§ 154.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **309 ML,ZD** ustala się przeznaczenie: zabudowa rekreacji indywidualnej, ogrodów działkowe.

2. Ustala się funkcję dopuszczoną: tereny wolno stojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach o powierzchni od 3000m<sup>2</sup> do 4000m<sup>2</sup>.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku rekreacji indywidualnej:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 6,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dla terenów ogrodów działkowych lokalizację tymczasowych budynków gospodarczych, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - b) 5,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką, dla budynków gospodarczych dopuszczenie blachodachówki, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 11,0m,
- 5) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się wysokość do głównej kalenicy dachu 9,0m i maksymalną szerokość elewacji frontowej 25,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w zakresie terenów ogrodów działkowych dopuszczenie form zagospodarowania terenu: uprawy sadownicze i warzywnicze, urządzenia sportu i rekreacji,
- 2) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 1%,
  - b) maksymalną 5%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 85%,
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
  - b) lokalizowania obiektów małej architektury,
  - c) nasadzeń zieleni wysokiej,

d) lokalizowania dróg wewnętrznych.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 18 KDD – ul. Żytnia, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

4. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1900m<sup>2</sup>.

**§ 155.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **312 Wm, 317 Wm** ustala się przeznaczenie: urządzenia melioracji wodnych – wał przeciwpowodziowy.

2. Ustala się funkcję dopuszczoną: ciąg pieszo–rowerowy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi,
- 2) obowiązek utrzymania strategicznej drogi wewnętrznej na koronie wałów.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD, 18 KDD – ul. Żytnia, ul. Zielna, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 20 KDD – ul. Zielna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

**§ 156.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **313 R,ZN,Wm, 316 R,ZN,Wm** ustala się przeznaczenie: rolne, objęte formami ochrony przyrody, urządzenia melioracji wodnych.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: tereny użytków zielonych – łąki, w tym łąki rekreacyjne, zbiorniki wodne, służące racjonalnej gospodarce wodnej i celom przeciwpowodziowym.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami i obiektami małej architektury,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 100%,
- 3) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych,
- 4) zakaz wszelkich działań mogących utrudniać przepływ wód powodziowych,
- 5) obowiązek gospodarowania terenem zgodnie z przepisami i zasadami przyjętymi dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla obszarów sieci Natura 2000, obszarów chronionego krajobrazu oraz stref ochrony bezpośredniej i pośredniej od ujęcia wody,
- 6) przeznaczenie docelowo do likwidacji zabudowy siedliskowej na terenie o symbolu 316 R,ZN,Wm,
- 7) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) urządzeń wodnych, w tym budowli przeciwpowodziowych, hydrotechnicznych,
  - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez drogę wewnętrzną o symbolu KDW.

**§ 157.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **314 W, 315 W** ustala się przeznaczenie: infrastruktura wodociągowa – ujęcie wody.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

- 1) tereny infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa,
- 2) w przypadku braku realizacji urządzeń wodociągowych lub innej infrastruktury technicznej teren należy włączyć do obszaru 313 R,ZN,Wm i 316 R,ZN,Wm.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) zakaz zabudowy obiektami małej architektury,
- 3) dopuszczenie przebudowy i zmiany parametrów obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

2) obowiązek gospodarowania terenem zgodnie z przepisami i zasadami przyjętymi dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, dla obszarów sieci Natura 2000, obszarów chronionego krajobrazu oraz strefy ochrony bezpośredniej od ujęcia wody,

3) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu 82 KDW.

**§ 158.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **318 MR, 320 MR, 358 MR, 360 MR** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) zachowanie: gabarytów, geometrii dachów oraz szerokości elewacji frontowej,

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne,

3) stosowanie na pokrycie dachów dachówki, blachodachówki, w kolorze czerwonym.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) dla terenu o symbolu 318 MR – 12%,

b) dla terenu o symbolu 320 MR – 7%,

c) dla terenu o symbolu 358 MR – 21% dla działki nr ewid. 54/1 i 10% dla działki nr ewid. 54/2,

d) dla terenu o symbolu 360 MR – 11% dla działki nr ewid. 57 i 17% dla działki nr ewid. 56,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,

3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. Realizacja inwestycji w odległości mniejszej niż 50m od stopy wału po stronie odpowietrznej będzie możliwa po uzyskaniu zgody marszałka województwa – zgodnie z przepisami Prawa wodnego.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

1) dla terenu o symbolu 318 MR, 320 MR – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 20 KDD – ul. Zielna,

2) dla terenu o symbolu 358 MR, 360 MR – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD – ul. Zielna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 4200m<sup>2</sup>.

**§ 159.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **321 R,ZP,Wm, 330 R,ZP,Wm, 331 R,ZP,Wm, 343 R,ZP,Wm, 346 R,ZP,Wm, 357 R,ZP,Wm, 361 R,ZP,Wm** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzona, urządzenia melioracji wodnych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w zakresie przeznaczenia rolnego formy zagospodarowania terenu: sadownictwo, warzywnictwo, hodowla roślin ozdobnych,

2) w zakresie zieleni urządzonej formy zagospodarowania terenu: parki, ogrody tematyczne itp.,

3) w zakresie terenów urządzeń melioracji wodnych możliwość lokalizowania zbiorników retencyjnych oraz budowli i urządzeń melioracji wodnych,

4) zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem szklarni, tuneli szklarniowych,

5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych 17 KDD, 18 KDD, 20 KDD, dróg wewnętrznych o symbolu KDW.

**§ 160.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **328 W,P** ustala się przeznaczenie: infrastruktura wodociągowa – stacja uzdatniania wody, produkcja energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: tereny infrastruktury technicznej innej niż wodociągowa, bazy, składy, magazyny.

3. Dopuszcza się lokalizację innych funkcji, w tym usługowych, niekolidujących z funkcją podstawową, pod warunkiem, że udział funkcji uzupełniającej nie przekroczy 30% powierzchni terenu.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

d) dla budynków z dachem płaskim – 10,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–35°,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 55,0m,

5) indywidualną kolorystykę obiektów,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizowanie: zabudowy przemysłowej, w tym zabudowy systemami fotowoltaicznymi, budynków o charakterze magazynowym, usługowym, budynków socjalno-administracyjnych,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną jak w stanie istniejącym,

b) maksymalną 65%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,

4) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 18 KDD – ul. Żytnia poprzez teren o symbolu 220 WS, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 20 KDD – ul. Zielna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m<sup>2</sup>.

**§ 161.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **335 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) zachowanie: gabarytów, geometrii i pokrycia dachu oraz szerokości elewacji frontowej,

2) zakaz rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się przebudowę.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy 10%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolach KDW – ul. Żytnia.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 750m<sup>2</sup>.

**§ 162.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **353 MR** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) utrzymanie zabudowy bez zmiany wysokości, z zachowaniem kształtu i geometrii dachów,
- 2) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy,
- 3) stosowanie na pokrycie dachów dachówki, blachodachówki w kolorze czerwonym,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 20,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 9%,
  - b) maksymalną 15%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD – ul. Zielna.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 4500m<sup>2</sup>.

**§ 163.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **354 MN,U**, **356 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej::
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,



- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ ,
  - b) dla budynków o funkcji usługowej  $20^{\circ}$ – $40^{\circ}$ ,
- 5) szerokość elewacji frontowej  $8,0\text{m}\div 30,0\text{m}$ ,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 3%,
  - b) maksymalną 30%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd do terenów od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – ul. Zielna, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD – ul. Zielna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej  $5000\text{m}^2$ , dla terenu o symbolu 356 MN,U –  $1800\text{m}^2$ .

**§ 164. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **355 MN, 362 MN, 366 MN, 367 MN, 372 MN, 373 MN, 374 MN, 376 MN, 377 MN, 378 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dla terenu o symbolu 367 MN dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – usługi rzemiosła.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
  - a) 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu  $30^{\circ}$ – $45^{\circ}$ , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej  $9,0\text{m}\div 22,0\text{m}$ ,
- 4) dopuszczenie:
  - a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów,
  - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach  $15^{\circ}\div 30^{\circ}$ , bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na terenie o symbolu 367 MN na działce nr ewid. 137/3 dopuszczenie lokalizowania wiaty związanej z wykonywaną działalnością gospodarczą, o wysokości maksymalnej 6,0m do kalenicy i maksymalnej powierzchni zabudowy  $70\text{m}^2$ , z dachem dwuspadowym o spadkach  $15^{\circ}\div 30^{\circ}$ ,
- 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 5%,
- b) maksymalną 20%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD, od dróg wewnętrznych o symbolu KDW. Dla terenu o symbolu 366 MN ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD poprzez teren o symbolu 365 WS.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1300m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 366 MN – 2000m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 367 MN – 3000m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 372 MN – 2500m<sup>2</sup>, dla terenu o symbolu 376 MN, 377 MN, 378 MN – 1100m<sup>2</sup>.

**§ 165.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **370 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–35°, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 8,0m±18,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną 10%,
  - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu KDW – ul. Wschodnia.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m<sup>2</sup>.

**§ 166.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **379 K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura kanalizacyjna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

- 1) tereny infrastruktury technicznej innej niż kanalizacyjna,
- 2) w przypadku braku realizacji urządzeń wodociągowych lub innej infrastruktury technicznej teren należy włączyć do obszaru 367 MN lub 17 KDD.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) gabaryty zabudowy zgodnie z przyjętą technologią,
- 2) zakaz zabudowy obiektami małej architektury,

3) dopuszczenie przebudowy i zmiany parametrów obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej,

2) dopuszczenie lokalizowania:

a) infrastruktury technicznej,

b) obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 17 KDD.

**§ 167.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **381 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny i hurtowy, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 1 kondygnacja nadziemna,

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–35°, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷30,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 25%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 2 KDZ – ul. Kobylogórska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1700m<sup>2</sup>.

**§ 168.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **382 MN,U**, **384 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, realizowane równocześnie lub w drugiej kolejności po zabudowie mieszkaniowej.

3. Dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
  - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
  - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷18,0m,
- 5) dopuszczenie:
- a) przebudowy, rozbudowy obiektów,
  - b) na istniejącym budynku z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 4 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) dla terenu 382 MN,U - lokalizację budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego,
  - 2) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną 10%,
    - b) maksymalną 25%,
  - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
  - 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
  - 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m<sup>2</sup>.
- § 169.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **395 MR, 396 MR** ustala się przeznaczenie: zabudowa zagrodowa.
2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku służącego prowadzeniu działalności rolniczej:
    - a) 2 kondygnacje nadziemne,
    - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
    - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
  - 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
  - 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷35,0m.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalną: dla terenu o symbolu 395 MR - 4%, dla terenu o symbolu 396 MR - 10%,
    - b) maksymalną 40%,

- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
  4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od dróg wewnętrznych o symbolu KDW.
  5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
    - 1) dla terenu o symbolu 395 MR – 12000m<sup>2</sup>,
    - 2) dla terenu o symbolu 396 MR – 5000m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10.**

### Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu

§ 170. 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie, mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z ustaleniami uchwały.

## **Rozdział 11.**

### Stawki procentowe

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

## **DZIAŁ III.**

### **Przepisy końcowe**

§ 172. Uchyla się w całości uchwałę Rady Miejskiej w Gorzowie Wielkopolskim Nr LVIII/585/2001 z dnia 4 lipca 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Wylotowej, Żytniej i Skrajnej w m. Gorzów Wielkopolski, opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 32 poz. 400 z 15 marca 2002r.

§ 173. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

§ 174. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

**Robert Surowiec**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/174/2015  
Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego  
z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - dotyczy terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.), art.7 ust.1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz.594 ze zm.) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 885 ze zm.), Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga, co następuje:

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy są:

a) finansowane przez Miasto:

- budowa wodociągu,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej,
- budowa dróg i ciągów pieszych

b) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- budowa sieci gazowej,
- budowa sieci telekomunikacyjnej.

2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy i finansowanych przez Miasto, wymienionych w pkt.1 lit. a, odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych w punkcie 1 inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków z:

- a) budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) obligacji komunalnych,
- d) środków pomocowych,
- e) udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia.

4. Nabycie gruntów pod budowę sieci infrastruktury technicznej może zostać zrealizowane poprzez zamianę na inny grunt o zrównoważonej wartości.

5. Nie określa się harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/174/2015

Rady Miasta Gorzowa Wielkopolskiego

z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 199 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1 i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2013r., poz.594 z późn. zm.), w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego dla obszaru położonego pomiędzy ul. Poznańską a rzeką Wartą, Rada Miasta Gorzowa Wielkopolskiego rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu:

1. Do projektu planu, w trakcie czterech wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu, wniesiono 135 uwag w merytorycznie różnych sprawach, w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

2. Lista uwag nieuwzględnionych i w części nieuwzględnionych:

- 1) uwaga wniesiona w dniu 21 maja 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-68/6 na funkcję MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i umożliwienia wydzielania drogi wewnętrznej KDW na działkach nr ewid. 12-68/6 i 68/4.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wielkopolskiego – zwanego dalej studium. Zapisy obowiązującego studium w części uwzględniają na dz. nr 68/6 zabudowę mieszkaniową jednorodziną (uwzględniono w projekcie planu, wyznaczając teren o symbolu 336 MN), a pozostałe grunty to użytki rolne bez prawa zabudowy (w studium RP1, w projekcie planu 363 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych). Uwagi nie uwzględniono również ze względów fizjograficznych – wysoki poziom wód gruntowych i znaczne podtopienia w okresie opadów, występujące w obszarze części działki z utrzymaną funkcją rolną. W zakresie wydzielania drogi wewnętrznej nie uwzględniono ze względu na zapisy studium oraz niekorzystne warunki hydrogeologiczne.

- 2) uwaga wniesiona w dniu 27 maja 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia w obszarze działki nr ewid. 12-196/2 na terenie 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych, funkcji MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem gospodarczym.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Uwagi nie uwzględniono również ze względu na złe warunki gruntowo-wodne. Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 3) uwagi wniesione w dniach 27 maja 2013r. i 10 czerwca 2013r., w całości nieuwzględnione w zakresie dopuszczenia w obszarze działki nr ewid. 12-56 na terenie 361 R,ZP,Wm – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych, funkcji MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). W projekcie planu, na terenie 361 R,ZP,Wm, przewidziano realizację strategicznych inwestycji służących ochronie terenów objętych opracowaniem przed podtopieniami wynikającymi z przesiąków przez wały przeciwpowodziowe wód powodziowych rzeki Warty. Projektowane zagospodarowanie ma



na celu zapewnienie ochrony przed powodzią i podtopieniami całej dzielnicy. Ponadto, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne (art. 88n ust. 1 pkt 4), w odległości 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych nie powinny być lokalizowane żadne inwestycje nie służące ochronie przeciwpowodziowej. Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 4) uwagi wniesione w dniach 28 maja 2013r. i 14 listopada 2014r., w części nieuwzględnione w zakresie przeznaczenia działek nr ewid. 12-222/12, 222/8 na terenie 333 R,ZP – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością lokalizowania agroturystyki, pensjonatu.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 5) uwaga wniesiona w dniu 3 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 323/7 na terenie 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 6) uwaga wniesiona w dniu 4 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części działki nr ewid. 14-45 pod poszerzenie ul. Gruntowej.

Uzasadnienie: przy ustalaniu przebiegu i szerokości ul. Gruntowej w projekcie planu kierowano się stanem faktycznym i prawnym. Jednocześnie poszerzono teren o symbolu 141 MN (dz. nr ewid. 14-45, będąca własnością wnioskodawców) kosztem terenu o symbolu 138 MN (dz. nr ewid. 14-319/18, będąca własnością komunalną), umożliwiając ewentualną zamianę gruntów i tym samym polepszenie warunków przestrzennych na działce nr 14-45, będącej własnością składających uwagę.

- 7) uwaga wniesiona w dniu 10 czerwca 2013r., uzupełniona w dniu 19 lipca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie wydzielenia drogi wewnętrznej KDW w obszarze działki nr ewid. 14-27 na terenie o symbolu 96 MN.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Nie uwzględniono proponowanego przebiegu drogi wewnętrznej ze względu na położenie i wydłużony kształt działki. W przypadku uwzględnienia powstałyby bardzo wąskie działki, uniemożliwiające budowę budynków. Projekt planu uwzględnia dojazd do działki drogą wewnętrzną o symbolu KDW, zlokalizowaną na działkach sąsiadujących. Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 8) uwaga wniesiona w dniu 10 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej w obszarze działki nr ewid. 11-745 na terenie o symbolu 38MN,U.

Uzasadnienie: wnioskowana powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 700m<sup>2</sup> ze względów przestrzennych i ze względu na planowane przeznaczenie terenu MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, jest niewystarczająca dla zabezpieczenia potrzeb planowanej funkcji, szczególnie usługowej, w tym w zakresie programu parkingowego.

- 9) uwaga wniesiona w dniu 10 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie zwiększenia palety barw pokryć dachowych budynków i obsługi komunikacyjnej poprzez trzy sięgacze w obszarze działki nr ewid. 11-745 na terenie o symbolu 37 MN,U.

Uzasadnienie: uwagi nie uwzględniono ze względów przestrzennych oraz możliwości prawidłowego zagospodarowania działek sąsiednich. Wprowadzenie dowolnej kolorystyki pokryć dachowych na tak niewielkim obszarze spowoduje chaos przestrzenny i dysharmonię w krajobrazie. Wydzielenie dodatkowej, trzeciej drogi wewnętrznej doprowadzi do wydzielania działek o bardzo małej powierzchni, jak również spowoduje bardzo niekorzystne podziały terenów bezpośrednio sąsiadujących, stanowiących własność komunalną.

- 10) uwaga wniesiona w dniu 11 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie kolorystyki pokryć dachowych, dopuszczenia dachów płaskich oraz zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z 1700m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup> w obszarze działki nr ewid. 12-379 na terenie o symbolu 106 MN,U.

Uzasadnienie: nie uwzględniono zmniejszenia powierzchni nowo wydzielanych działek do pow. 1000m<sup>2</sup> ze względów przestrzennych oraz planowaną funkcję terenu (106 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług) i planowaną obsługę komunikacyjną tego terenu. Również ze względów przestrzennych nie dopuszczono stosowania dachów płaskich oraz wprowadzania różnej kolorystyki pokryć dachowych. Ze względu na przyległość do drogi o charakterze drogi lokalnej, wszystkie tereny wyznaczone do zainwestowania wzdłuż tej drogi posiadają wyznaczone linie zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10m od granicy działki. Służy to zabezpieczeniu możliwości zatrzymania pojazdu nie w obrębie drogi, lecz własnej działki, jak również wiąże się z zachowaniem prawidłowej widoczności na drodze. Wynika to również z przepisów ustawy o drogach publicznych.

- 11) uwaga wniesiona w dniu 11 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia obszaru działki nr ewid. 323/7 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 12) uwaga wniesiona w dniu 11 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przebiegu drogi KDW w obszarze działki nr ewid. 14-78/11 na terenie o symbolu 119 MN.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Zaproponowana przez składającego uwagę lokalizacja drogi wewnętrznej nie uwzględnia jej prawidłowej szerokości, umożliwiającej zarówno obsługę komunikacyjną, jak i prowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Proponowana szerokość 6 m i załamanie pod kątem mniejszym niż 90° nie pozwoli na wjazd pojazdów specjalnych typu straży pożarna, pojazdów asenizacyjnych, pojazdów ciężarowych w okresie budowy budynków, jak również większych pojazdów osobowych. Proponowana droga zlokalizowana jest wzdłuż całej granicy sąsiadującej wąskiej działki budowlanej nr ewid. 14-77, co spowoduje znaczne zwiększenie uciążliwości na tej działce związanych z ruchem drogowym na drodze wewnętrznej. Ponadto droga ta jest znacznie dłuższa, niż projektowana w planie. W trybie sporządzania projektu planu dla terenu o symbolu 119 MN uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o co wnioskował składający uwagę.

- 13) uwaga wniesiona w dniu 12 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w obszarze działki nr ewid. 12-207/7 na terenie o symbolu 348 MN,U.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Wprowadzenie dowolnej kolorystyki pokryć dachowych o poszerzonej palecie barw, na tak niewielkim obszarze spowoduje chaos przestrzenny i dysharmonię w krajobrazie.

- 14) uwaga wniesiona w dniu 13 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przebiegu dodatkowej drogi w obszarze działki nr ewid. 380/2 na terenie o symbolu 104 U,MN.

Uzasadnienie: nie uwzględniono proponowanego przebiegu drogi ze względów przestrzennych oraz ze względu na niezgodność proponowanego przebiegu drogi z przepisami ustawy o drogach publicznych, a w szczególności w zakresie normatywnych odległości pomiędzy skrzyżowaniami dróg oraz sposobu organizacji skrzyżowania dróg publicznych.

- 15) uwaga wniesiona w dniu 13 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie wydzielenia drogi w obszarze działek nr ewid. 12-234/1, 234/2 na terenie o symbolu 240 MN.

Uzasadnienie: wybudowanie zjazdu i drogi obsługującej tak duży teren zabudowy mieszkaniowej w zaproponowany sposób, w obrębie skrzyżowania drogi zbiorczej KDZ z drogą lokalną KDL jest niezgodne z obowiązującymi przepisami o drogach publicznych, jak również parametry działki nr ewid. 234/1 oraz jej istniejące zagospodarowanie nie pozwalają na wydzielenie drogi dojazdowej o prawidłowych parametrach. Obsługa komunikacyjna terenu 240 MN poprzez teren o symbolu

235 U,MN jest niemożliwa ze względu na brak zgody właściciela gruntu oraz ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy w zakresie wykupu gruntów na cele publiczne.

- 16) uwaga wniesiona w dniu 13 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przebiegu drogi w obszarze działki nr ewid. 12-380/1 na terenie o symbolu 104 U,MN.

Uzasadnienie: wybudowanie zjazdu i drogi obsługującej tak duży teren zabudowy mieszkaniowej w zaproponowany sposób, w obrębie skrzyżowania drogi zbiorczej KDZ z drogą lokalną KDL jest niezgodne z obowiązującymi przepisami o drogach publicznych, jak również parametry działki nr ewid. 234/1 oraz jej istniejące zagospodarowanie nie pozwalają na wydzielenie drogi dojazdowej o prawidłowych parametrach. Obsługa komunikacyjna terenu 240 MN poprzez teren 235 U,MN jest niemożliwa ze względu na brak zgody właściciela gruntu oraz ze względu na ograniczone możliwości finansowe Gminy w zakresie wykupu gruntów na cele publiczne.

- 17) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie wydzielenia drogi w obszarze działki nr ewid. 14-88/1 na terenie o symbolu 156 MN.

Uzasadnienie: nie uwzględniono w związku z brakiem możliwości wyznaczenia drogi dojazdowej o prawidłowych parametrach technicznych (obecnie droga o szerokości 3,5-4,0m) ze względu na istniejące budynki – mieszkalny i gospodarczy.

- 18) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-323/7 na obszarze terenu o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 19) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie: skorygowania zapisu co do poszerzenia pasa drogowego od ul. Wylotowej, wnioskowanej powierzchni nowo wydzielanych działek, w obszarze działek nr ewid. 12-237/1, 237/2 na terenie o symbolu 248 MN.

Uzasadnienie: nie uwzględnia się zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej do 800m<sup>2</sup> ze względów przestrzennych, tj. w celu zapobieżenia wydzielaniu działek o zbyt małej powierzchni, nie gwarantujących możliwości prawidłowej lokalizacji wszystkich projektowanych funkcji. Poszerzenie ul. Wylotowej w obrębie działki nr ewid. 237/1 wynika z poszerzenia ul. Deszczowej – KDL, tj. wydzielenia trójkąta widoczności dla skrzyżowania, którego obszar nakłada się z przebiegiem istniejącej, głównej magistrali wodociągowej. Wydzielenie tej części terenu na cele publiczne wynika z obowiązku zabezpieczenia stałego dostępu do tego odcinka magistrali wodociągowej (zmiana kierunku przebiegu sieci). Istniejące zainwestowanie siecią infrastruktury technicznej oraz drogowej nie dopuszcza lokalizacji w tym obszarze jakiegokolwiek zabudowy, a warunki techniczne projektowania dróg uniemożliwiają realizację zjazdów na nieruchomości.

- 20) uwagi wniesione w dniach 17 czerwca 2013r. i 17 listopada 2014r., w całości nieuwzględnione w zakresie uwzględnienia powierzchni istniejących działek, które są mniejsze od powierzchni działki budowlanej ustalonej w projekcie planu w obszarze działki nr ewid. 12-215/3 na terenie o symbolu 226 MN. W zakresie zmniejszenia szerokości linii rozgraniczających drogę o symbolu 2 KDZ (w uwadze oznaczonej jako KSw) uwaga jest niezasadna.

Uzasadnienie: zapisy w projekcie planu dotyczą powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, a nie działek już wydzielonych - działki już wydzielone traktuje się jako stan istniejący. Obowiązujący plan miejscowy przy ul. Wylotowej z 2001r. nie określa dla terenów o symbolu MN powierzchni nowo wydzielanych działek. W zakresie drogi o symbolu 2 KDZ (w uwadze oznaczonej jako KSw) linie rozgraniczające drogę pozostają jak wyznaczone w planie przy ul. Wylotowej z 2001r. Zmniejszenie szerokości drogi 2 KDZ nastąpiło w obszarze działki nr ewid. 215 i 216/9 – na wysokości budynków nr 25 i 23.

- 21) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia funkcji MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obszarze działek nr ewid. 12-196/1 i 197/4 na terenie o symbolu 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: w obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Uwagi nie uwzględniono również ze względów przestrzennych, brak możliwości zorganizowania dojazdu o prawidłowych parametrach, złe warunki gruntowo-wodne. W obecnie obowiązującym planie miejscowym przy ul. Wylotowej z 2001r. dla wnioskowanego terenu ustalono zakaz zabudowy i następujące funkcje: upraw polowych i ogrodniczych, z zakazem lokalizacji wszelkiej zabudowy, w tym siedliskowej. Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 22) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie poszerzenia ul. Gruntowej i lokalizacji przyłącza i wodociągu w pasie drogi w obszarze działki nr ewid. 14-94/1 na terenie o symbolu 390 MN.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na interes społeczny i zachowanie bezpieczeństwa publicznego na drodze publicznej. Przyjęty w projekcie planu przebieg ul. Gruntowej został ustalony w oparciu o wariant najkorzystniejszy, tj. wyłączenie w jak najmniejszym procencie terenów prywatnych przy uwzględnieniu zachowania prawidłowych parametrów technicznych projektowania dróg publicznych oraz przy uwzględnieniu istniejącego zainwestowania. Jednocześnie należy zaznaczyć, że miejsce włączenia do sieci wodociągowej może być lokalizowane w pasie drogowym.

- 23) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie wydzielenia drogi wewnętrznej w obszarze działki nr ewid. 14-26/2 na terenie o symbolu 96 MN.

Uzasadnienie: przedmiotowy teren przeznaczony jest w całości na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie uwzględniono proponowanego przebiegu przedłużenia drogi wewnętrznej ze względu na istniejące uwarunkowania, tj. napowietrzną linię elektroenergetyczną oraz powstające w wyniku wydzielenia drogi zbyt wąskie działki budowlane, uniemożliwiające budowę budynków. Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 24) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-323/7 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 25) uwagi wniesione w dniach 17 czerwca 2013r. i 17 listopada 2014r., w części nieuwzględnione w zakresie: przeznaczenia działek nr ewid. 14-37, 38 na terenie o symbolu 129 R,ZP,US,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszczenia budynków w zabudowie bliźniaczej w obszarze działek nr ewid. 14-50/2, 48 na terenach o symbolu 126 MN i 133 MN, zmiany funkcji w obszarze działki nr ewid. 14-106/12 na terenie o symbolu 385 U – tereny usług na MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub na MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług, zniesienia zapisu określającego funkcję usługową jako funkcję wiodącą w obszarze działki nr ewid. 14-106/12 na terenach o symbolach 136 U,MN i 388 U,MN.

Uzasadnienie: nie uwzględniono w zakresie lokalizacji zabudowy bliźniaczej, ponieważ faktycznie zgodnie z przepisami będzie się to równało podziałowi działki na dwie mniejsze. Nie uwzględniono w zakresie zabudowy terenu 129 R,ZP,US,WS ze względu na brak zgodności ze studium (w studium tereny ZP – zieleń parkowa). W zakresie zmiany funkcji terenu 385 U, 388 U,MN, 136U,MN nie uwzględniono ze względu na wykształcającą się strefę usługową dzielnicy oraz uciążliwości spowodowane oddziaływaniem istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego, także ze względu na właściwe bilansowanie podaży gruntów, tj. gruntów mieszkaniowych w stosunku do gruntów przeznaczonych pod działalność inwestycyjną. Kierunkiem przyjętym w studium dla tego terenu jest rozwój funkcji usługowych z projektowaną drogą lokalną 6 KDL. Mając na uwadze powyższe oraz uciążliwości funkcji usługowych, niewłaściwe jest wydzielanie w takich obszarach zabudowy mieszkaniowej jako samodzielnej funkcji, rodzącej konflikty. Tereny te łączą się w sposób naturalny z istniejącymi terenami o funkcji usługowej na terenie gminy Deszczno. Ponadto przewiduje się skomunikowanie tych terenów z nowej drogi wyższej rangi, niż droga dojazdowa, co stanowi korzystny element obsługi komunikacyjnej tych terenów.

- 26) uwaga wniesiona w dniu 19 czerwca 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia części działek nr ewid. 14-101, 94/2 pod poszerzenie drogi wewnętrznej KDW – ul. Gruntowa.

Uzasadnienie: projekt planu zakłada uruchomienie przedmiotowych działek na tereny inwestycyjne. Ponieważ działki są własnością składających uwagę, a projektowana droga o symbolu KDW nie musi stanowić drogi publicznej, działki te mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy. To właściciel gruntu zadecyduje o przeznaczeniu ich na funkcje wskazane w projekcie planu. Ponieważ ustalenia projektu planu miejscowego muszą uwzględniać wszystkie aspekty wskazane w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należało zastosować rozwiązania planistyczne w nawiązaniu do terenów sąsiadujących.

- 27) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2013r., w części nieuwzględniona w zakresie dopuszczenie funkcji U – tereny usług w obszarze działki nr ewid. 12-360/4 na terenie o symbolu 174 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zakresie poszerzenia ul. Ziemiańskiej.

Uzasadnienie: w zakresie lokalizacji funkcji usługowej nie uwzględniono, mając na uwadze utrzymanie jednorodnego charakteru kwartału zabudowy, jak również brak zgody ze strony właścicieli działki na wydzielanie nowych dróg, gwarantujących prawidłową obsługę komunikacyjną ewentualnych terenów usługowych. Nie uwzględniono w zakresie odstąpienia od poszerzenia ul. Ziemiańskiej, która stanowi zasadniczy element obsługi komunikacyjnej okolicznych terenów i należało dostosować jej parametry techniczne do prawidłowych, określonych przepisami o drogach publicznych. Zmniejszenie dotyczy areału ok. 227 m<sup>2</sup> przy wielkości działki 10020 m<sup>2</sup>, co stanowi 2,26% powierzchni działki.

- 28) uwaga wniesiona w dniu 24 czerwca 2013r., w całości nieuwzględniona w zakresie lokalizacji warsztatu samochodowego do czterech stanowisk, zaplecza socjalnego, biura, sklepu, stacji kontroli pojazdów, wiaty garażowej, w obszarze działki nr ewid. 12-329/4 na terenie o symbolu 192 MN,U.

Uzasadnienie: projektowana inwestycja ma być zlokalizowana na zapleczu istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenie o utrudnionym dojeździe. Duża część działki położona jest w strefie ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, realizacja inwestycji generować będzie bardzo duży ruch pojazdów, hałas i emisję do powietrza zanieczyszczeń. Uwaga, będąca faktycznie wnioskiem do planu, złożona została po określonym ustawowo terminie. Termin składania uwag upłynął dnia 17 czerwca 2013r.

- 29) uwagi wniesione w dniach 18 lipca 2013r. i 21 października 2014r., w całości nieuwzględnione w zakresie połączenia drogi KDW z drogą 7 KDL oraz zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 14-33/1 na terenie o symbolu 107 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na funkcję MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Uwaga z dnia 18 lipca 2013r. złożona została po określonym ustawowo terminie. Termin składania uwag upłynął dnia 17 czerwca 2013r.

- 30) uwagi wniesione w dniach 21 października 2014r. i 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie realizacji siedliska w obszarze działki nr ewid. 12-176 na terenie o symbolu 351 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). W planie działka nr ewid. 12-176 zlokalizowana jest wewnątrz terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (351 R,ZP,WS). Ponadto uwagi nie uwzględniono ze względu na niekorzystne warunki gruntowo-wodne, nie sprzyjające realizacji jakiegokolwiek zabudowy na tym terenie.

- 31) uwaga wniesiona w dniu 17 listopada 2014r., w części nieuwzględniona w zakresie podłączenia dróg KDW do drogi KDD (ul. Graniczna) w obszarze działek nr ewid. 11-745, 746, 647 na terenie o symbolu 37 MN.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Wydzielenie dodatkowej, trzeciej drogi wewnętrznej doprowadzi do wydzielania działek o bardzo małej powierzchni, jak również spowoduje bardzo niekorzystne podziały terenów bezpośrednio sąsiadujących,

stanowiących własność komunalną. Zaproponowany w projekcie planu sposób podłączenia dróg wewnętrznych z ul. Graniczną uzgodniono z zarządcą drogi KDD.

- 32) uwaga wniesiona w dniu 19 listopada 2014r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-68/6 na terenie o symbolu 363 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium w części uwzględniają na dz. nr ewid. 68/6 zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), a pozostałe grunty to użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (366 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (363 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium. Uwagi nie uwzględniono również ze względów przestrzennych i fizjograficznych – wysoki poziom wód gruntowych i znaczne podtopienia w okresie opadów, występujące w obszarze części działki z utrzymaną funkcją rolną.

- 33) uwaga wniesiona w dniu 17 listopada 2014r., w całości nieuwzględniona w zakresie utrzymania dotychczasowej szerokości KSw w obszarze działki nr ewid. 12-215/2 na terenie o symbolu 226 MN.

Uzasadnienie: uwagi nie uwzględniono ze względu na jej niezasadność – wydzielenie poszerzenia drogi w projekcie planu uwzględnia ustalenia obowiązującego planu przy ul. Wylotowej z 2001r. oraz jest wynikiem podziału działki nr ewid. 215 na działki nr ewid. 215/1 i 215/2.

- 34) uwaga wniesiona w dniu 24 lutego 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-196/2 na terenie o symbolu 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych na zabudowę mieszkaniową (MN).

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Ponadto uwagi nie uwzględniono ze względu na lokalizację działki w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych i ewentualne przesiąki przez wały przeciwpowodziowe wód powodziowych rzeki Warty. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, w odległości 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych nie powinny być lokalizowane żadne inwestycje nie służące ochronie przeciwpowodziowej.

- 35) uwaga wniesiona w dniu 2 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-243 na terenie o symbolu 250 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na zabudowę mieszkaniową (MN).

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy (RP2), częściowo jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie wnioskowana działka w części przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (252 MN), w części pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (250 R,ZP,WS) z możliwością lokalizowania siedliska. Zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 36) uwagi wniesione w dniach 5 marca 2015r. i 16 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-214 na terenie o symbolu 225 R,ZP – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową.

Uzasadnienie: w planie przeznaczono część wnioskowanej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (wyznaczono teren o symbolu 226 MN), a pozostałą część na funkcję terenów rolnych i zieleni urządzonej (wyznaczono teren o symbolu 225 R,ZP). Zapisy obowiązującego studium określają część działki położoną w granicach terenu 225 R,ZP jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), natomiast część położoną w granicach terenu 226 MN jako tereny przeznaczone pod budownictwo jednorodzinne (MN). Rozgraniczenie terenów określono zgodnie z zapisami studium.

- 37) uwaga wniesiona w dniu 3 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania zakazu zabudowy w obszarze działki nr ewid. 12-176 na terenie symbolu 351 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz potrzeby zabudowy działki nr ewid.

12-207/7 na terenie o symbolu 346 R,ZP,Wm – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), a część dz. nr 207/7 jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN).

W planie działka nr ewid. 12-176 przeznaczona jest pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (351 R,ZP,WS), zgodnie z zapisami obowiązującego studium - użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Ponadto uwagi nie uwzględniono ze względu na lokalizację działki w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych i ewentualne przesieki przez wały przeciwpowodziowe wód powodziowych rzeki Warty. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, w odległości 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych nie powinny być lokalizowane żadne inwestycje nie służące ochronie przeciwpowodziowej.

W planie działka nr ewid. 12-207/7 w części przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny usług (348 MN,U), w pozostałej części pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów urządzeń melioracji wodnych (346 R,ZP,Wm). Zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium. Na terenach o symbolu R,ZP,Wm przewidziano realizację strategicznych inwestycji służących ochronie terenów objętych opracowaniem przed podtopieniami wynikającymi z przesieków przez wały przeciwpowodziowe wód powodziowych rzeki Warty. Projektowane zagospodarowanie ma na celu zapewnienie ochrony przed powodzią i podtopieniami całej dzielnicy.

- 38) uwagi wniesione w dniach 6 marca 2015r. i 23 czerwca 2015r., w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania zakazu zabudowy na części działki nr ewid. 12-215/3 na terenie o symbolu 225 R,ZP – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej oraz zakwestionowania dopuszczenia jedynie zabudowy siedliskowej na działce nr ewid. 12-302/7 na terenie o symbolu 395 MR – tereny zabudowy zagrodowej.

Uzasadnienie: w studium, dla części dz. nr ewid. 215/3 w granicach terenu 225 R,ZP, określono ten teren jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części, w granicach terenu 226 MN, określono jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

W studium, dla dz. nr ewid. 302/7, określono ten teren jako mieszkalnictwo jednorodzinne na terenach rolnych (MN).

Dla dz. nr ewid. 302/7 funkcję zabudowy siedliskowej (MR) ustalono po uwzględnieniu uwagi złożonej w dniu 17 czerwca 2013r. (I wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu) – wnioskowano wtedy o utrzymanie zabudowy siedliskowej jak w obowiązującym planie przy ul. Wylotowej z 2001r., uwagę uwzględniono przed II wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu.

Teren jest skomunikowany z wąską drogą wewnętrzną KDW, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a terenami zielonymi / rolą bez prawa zabudowy, co uniemożliwia prawidłową obsługę komunikacyjną terenu.

- 39) uwagi wniesione w dniach 11 marca 2015r. i 10 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie: zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego, braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz podziału na działki o min. pow. 1000 m<sup>2</sup> w obszarze dz. nr ewid. 12-333 na terenie o symbolu 189 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 40) uwaga wniesiona w dniu 12 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia terenu oraz zakazu zabudowy na części działki nr ewid. 12-317/5 na terenie o symbolu 189 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), na fragmencie wnioskowanej działki - mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), uwzględnione w planie poprzez wyznaczenie terenu o symbolu 192 MN,U – tereny zabudowy

mieszkańciewej jednorodzinnej, tereny usług. W planie dopuszczono zabudowę w zakresie wskazanym w studium.

- 41) uwaga wniesiona w dniu 10 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie trwałego zagospodarowania terenu w obszarze działki nr ewid. 12-222/12 na terenie o symbolu 333 R,ZP - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej na cele rekreacyjne lub budowę siedliska.

Uzasadnienie: w obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1) z dopuszczeniem zabudowy o niewielkim zasięgu powierzchniowym. W planie ustalono przeznaczenie: tereny rolne, tereny zieleni urządzonej (R,ZP), dopuszczono lokalizowanie: wiat, pomostów i infrastruktury dla wędkarzy, w tym budynków rekreacyjnych, obiektu małej gastronomii nietrwale związanego z gruntem, a więc plan częściowo dopuszcza wnioskowane zagospodarowanie w zakresie wskazanym w studium.

- 42) uwaga wniesiona w dniu 16 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie dodatkowej funkcji budownictwa mieszkaniowego i prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej w obszarze działki nr ewid. 14-35/1 na terenie o symbolu 129 R,ZP,US,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na tereny zieleni parkowej (ZP). W planie ustalono przeznaczenie: tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny usług sportu, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (wyznaczono teren 129 R,ZP,US,WS). Działka położona jest w granicach (pośrodku) większego terenu zielonego, bez planowanych dróg dojazdowych.

- 43) uwaga wniesiona w dniu 19 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-217/6 w obrębie terenu 219 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na działki budowlane, ewentualnie usługowe.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Działka nr ewid. 12-217/6 nie posiada dostępu do drogi publicznej.

- 44) uwaga wniesiona w dniu 19 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-217/5 w obrębie terenu 219 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na działki budowlane, ewentualnie usługowe.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), na fragmencie wnioskowanej działki - mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), co zostało uwzględnione w planie poprzez wyznaczenie terenu o symbolu 222 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie powiększono funkcję mieszkaniową (MN), uwzględniając zasięg poszczególnych funkcji w zakresie dopuszczonym w studium. W trakcie lokalizacji zabudowy należy uwzględnić korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

- 45) uwagi wniesione w dniach 19 marca 2015r. i 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie przeznaczenia działek nr ewid. 12-275/5, 275/6, 207/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

Uzasadnienie: uwagi nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Dla działki nr ewid. 275/5 zapisy obowiązującego studium określają ten teren częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), częściowo jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN). W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (274 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (397 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

Dla działki nr ewid. 275/6 plan uwzględnił wydaną decyzję o warunkach zabudowy na budowę siedliska, mimo niezgodności ze studium (działkę sprzedało Miasto pod zabudowę siedliskową), wyznaczając w planie teren o symbolu 396 MR – tereny zabudowy zagrodowej.

Dla działki nr ewid. 207/2 zapisy obowiązującego studium określają ten teren częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), częściowo jako tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego (MN).



W planie przedmiotowa działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów usług (348 MN,U), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów urządzeń melioracji wodnej (346 R,ZP,Wm). Działka zlokalizowana jest pomiędzy ul. Wylotową a wałami przeciwpowodziowymi, gdzie w stronę wałów nie wprowadza się zabudowy poza terenami przy samej ul. Wylotowej. W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 46) uwaga wniesiona w dniu 20 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia działki nr ewid. 12-401 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, jako tereny zielone nie podlegające zabudowie.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 47) uwagi wniesione w dniach 20 marca 2015r. i 22 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie przeznaczenia działek nr ewid. 12-273/1, 301/1 na terenach o symbolach 265 R,ZP,WS, 293 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie: uwagi nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają teren dz. nr ewid. 273/1 częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), natomiast teren działki nr ewid. 301/1 – jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

W planie działka 273/1 zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (273 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (265 R,ZP,WS).

W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

W planie działka nr ewid. 301/1 zlokalizowana jest pośrodku terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (293 R,ZP,WS).

- 48) uwaga wniesiona w dniu 20 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie: zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-279/3 na terenie o symbolu 283 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę jednorodzinną oraz działki nr ewid. 12-200 na terenie o symbolu 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę siedliskową.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. W obowiązującym studium tereny przeznaczone są na użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Działka nr ewid. 279/3 zlokalizowana jest pośrodku terenów o takiej samej funkcji (w planie teren o symbolu 283 R,ZP,WS). Natomiast działka nr ewid. 200 zlokalizowana jest na terenie pomiędzy ul. Wylotową a wałami przeciwpowodziowymi, pośrodku terenów o takiej samej funkcji (w planie teren o symbolu 306 R,ZP,WS).

- 49) uwaga wniesiona w dniu 20 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 12-277/1, 300/1 (działki rolne) na zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają teren działki nr ewid. 12-300/1 częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), natomiast teren działki nr ewid. 12-277/1 – jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

W planie działka nr ewid. 300/1 zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (292 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (293 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

W planie działka nr ewid. 277/1 zlokalizowana jest w obrębie terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (397 R,ZP,WS).

50) uwaga wniesiona w dniu 20 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-311/4 (działka rolna) na terenie o symbolu 293 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, na zabudowę mieszkaniową.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), uwzględnione w planie w zakresie dopuszczonym w studium, poprzez wyznaczenie terenu o symbolu 294 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

51) uwaga wniesiona w dniu 20 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie przeznaczenia działki nr ewid. 12-211/8 na terenie o symbolu 342 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają teren ww. działki częściowo jako użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy (RP2), częściowo jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie wnioskowana działka w części przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny usług (341 MN,U), w części pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (342 R,ZP,WS) z możliwością lokalizowania siedliska. Zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

52) uwagi wniesione w dniach: 23 marca 2015r., 19 czerwca 2015r., 22 czerwca 2015r. i 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego, braku możliwości zabudowy mieszkaniowej, braku możliwości podziału na działki o pow. 1000m<sup>2</sup>, w obszarze działki nr ewid. 12-323/7 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1). Działka nr ewid. 12-323/7 zlokalizowana jest wewnątrz terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (w planie teren o symbolu 199 R,ZP,WS).

53) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych na terenach o symbolach 173 MN,U, 169 U,MN, szerokości drogi 7 KDL – 15m i braku możliwości podziału na działki o pow. 1000m<sup>2</sup>, w obszarze działek nr ewid. 12-360/11, 361/1, 364.

Uzasadnienie: na terenie o symbolu 173 MN,U znajdują się zbiorniki wodne (stawy), więc dopuszczenie działek mniejszych niż 1500m<sup>2</sup> nie jest możliwe.

Ze względu na projektowaną klasę i parametry drogi lokalnej (7 KDL), która ma stanowić jedno z ważniejszych połączeń pomiędzy ul. Strażacką a ul. Poznańska, szerokość tej drogi nie może być zmniejszona. Przyjęta została szerokość minimalna dla tej klasy drogi, określona w przepisach o drogach publicznych.

Teren o symbolu 169 U,MN przeznaczony jest w pierwszej kolejności pod usługi, podział działek na 1000 m<sup>2</sup> uniemożliwiłby dopuszczone w planie zagospodarowanie. Projektowane usługi wymagają również lokalizacji dodatkowych elementów obsługi jak m.in.: miejsca parkingowe dla klientów, wewnętrzny układ komunikacyjny. Przychylając się do wniosku o zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej dla tego terenu, określono powierzchnię minimalną 1500 m<sup>2</sup> (zmiana z 2700 m<sup>2</sup>).

54) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 19 czerwca 2015r., w części nieuwzględnione w zakresie: rozbudowy, lokalizowania nowej zabudowy usługowej oraz powierzchni nowo wydzielanych działek w obszarze działek nr ewid. 12-261/3, 261/5 na terenie o symbolu 259 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: w planie nie dopuszczono lokalizowania nowej zabudowy usługowej i rozbudowy zabudowy istniejącej, żeby nie zablokować jedynej możliwości dojazdu w głąb działki, gdzie zgodnie z wnioskiem właściciela działki ma być zlokalizowana zabudowa mieszkaniowa. Dopuszczono możliwość nadbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy usługowej.

W zakresie wielkości działek - w planie dopuszczono działki o pow. min. 2000 m<sup>2</sup>. Ze względu na łączone funkcje na przedmiotowym terenie (dopuszczenie utrzymania usług), brak bezpośredniego dostępu do drogi i konieczność prawidłowej obsługi wnętrza wnioskowanej działki, należało ustalić taką minimalną powierzchnię działki, która będzie zabezpieczała możliwość realizacji inwestycji bez generowania dodatkowych uciążliwości na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Stwierdzono również brak możliwości zlokalizowania drogi wewnętrznej o parametrach zgodnych z prawem, zabezpieczających możliwość poruszania się pojazdów specjalnych, w tym wozów przeciwpożarowych.

- 55) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 19 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego oraz braku możliwości zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki nr ewid. 12-322/1 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi w części nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie przedmiotowa działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 56) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 15 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego oraz braku możliwości zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki nr ewid. 12-325 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi w części nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 57) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 22 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego oraz braku możliwości zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki nr ewid. 12-326/7 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi w części nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS).

W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 58) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zmniejszenia dopuszczalnego kąta nachylenia dachów, odstąpienia od wyznaczenia długości elewacji frontowej w obszarze działki nr ewid. 12-254/2 na terenie o symbolu 257 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 2 pkt 6 w związku z par. 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) i uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, w planie miejscowym obowiązkowo ustala się zasady kształtowania zabudowy, w tym gabaryty obiektów. Szerokość elewacji frontowej oraz wysokość są zasadniczymi wymiarami kształtującymi gabaryty obiektu. Ujednolicenie

kąta nachylenia głównych połaci dachu ma na celu wprowadzenie ładu przestrzennego i harmonii w krajobrazie.

- 59) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia kąta nachylenia dachu 20° w obszarze działki nr ewid. 12-215/2 na terenie o symbolu 226 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Zgodnie z projektem planu miejscowego wszystkie nowo projektowane domy w okolicy mają mieć kąt nachylenia głównej połaci dachu 30°–45°. Ujednolicenie kąta nachylenia połaci ma na celu wprowadzenie ładu przestrzennego. Budynek stać ma przy samej ulicy, powinien więc nawiązywać formą do lokalnego charakteru zabudowy.

Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

- 60) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego oraz braku możliwości zabudowy mieszkaniowej w obszarze działek nr ewid. 12-318/4, 318/9 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają teren działki nr ewid. 12-318/9 częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), natomiast teren działki nr ewid. 12-318/4 – jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

W planie działka nr ewid. 318/9 zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

Działka nr ewid. 318/4 zlokalizowana jest pośrodku terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS).

- 61) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 15 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego i braku możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, w obszarze działki nr ewid. 12-320/4 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS oraz działki nr ewid. 12-400 na terenie o symbolu 14 R,ZP,WS.

Uzasadnienie: uwagi w części nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają teren działki nr ewid. 320/4 częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN), natomiast teren działki nr ewid. 400 – jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

W planie działka nr ewid. 320/4 zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

Działka nr ewid. 400 zlokalizowana jest pośrodku terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (14 R,ZP,WS).

- 62) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia działki nr ewid. 12-229/1 oraz braku możliwości podziału na działki o pow. 1000m<sup>2</sup> na terenach o symbolach 233 U,P i 235 U,MN.

Uzasadnienie: w obowiązującym studium tereny przeznaczone są na tereny rzemiosła i drobnej wytwórczości z funkcją mieszkaniową towarzyszącą (UR).

W planie tereny przeznaczone są pod funkcje łączone, w tym przemysł i usługi, wymagające większych działek. W zakresie wielkości działek - w planie dopuszczono działki o pow. min. 3000 m<sup>2</sup>. Ze względu na łączone funkcje na przedmiotowym terenie, brak bezpośredniego dostępu do drogi terenów położonych w głębi i konieczność prawidłowej obsługi wnętrza działki, należało ustalić taką minimalną powierzchnię działki, która będzie zabezpieczała możliwość realizacji inwestycji bez

generowania dodatkowych uciążliwości na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Projektowana funkcja wymaga również lokalizacji dodatkowych elementów obsługi jak m.in.: miejsca parkingowe dla klientów, wewnętrzny układ komunikacyjny. Przychylając się do wniosku o zmniejszenie powierzchni działki dla tych terenów, określono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup>.

Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Od składającego uwagę, na etapie składania wniosków do projektu planu, nie wpłynął żaden wniosek. Składający uwagę nie złożył uwag na etapie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

63) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowo-usługowej na części działki nr ewid. 12-360/4 na terenie o symbolu 174 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie działka zlokalizowana jest wewnątrz zwartej terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

64) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia części działek rolnych na zabudowę mieszkaniową, w obszarze działek nr ewid.:

- 12-262, 263 na terenach o symbolu 265 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 270 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-265/1 na terenach o symbolu 265 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 271 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-269, 270/1, 271/6, 271/5, 273/1, 274 na terenach o symbolu 265 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 273 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-275/5 na terenach o symbolu 397 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 274 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-275/6 na terenie o symbolu 396 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-277/1 na terenie o symbolu 397 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-279/3 na terenie o symbolu 283 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-280 na terenach o symbolu 283 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 275 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-287/4 na terenach o symbolu 283 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 277 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-308 na terenach o symbolu 296 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 297 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-303/1 na terenie o symbolu 301 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 12-302/7, 302/1 – na terenie o symbolu 395 MR – tereny zabudowy zagrodowej,
- 12-310 na terenach o symbolu 295 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 297 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-311/4 na terenach o symbolu 294 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 293 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

- 12-300/1, 300/2 na terenach o symbolu 293 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych i 292 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-267 na terenach o symbolu 267 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 263 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 12-250/2 na terenie o symbolu 249 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 12-215/3 na terenach o symbolu 225 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej i 226 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12-219 na terenach o symbolu 218 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 219 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-323/7 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-206/4 na terenie o symbolu 346 R,ZP,Wm – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 12-207/5, 207/7, 207/4, 204/5, 204/3, 204/7, 207/2 na terenach o symbolu 348 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 346 R,ZP,Wm – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 12-203/3 na terenach o symbolu 305 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług i 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-201, 200, 199 na terenie o symbolu 306 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
- 12-216/2 na terenach o symbolu 222 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 223 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium i niezasadność części uwag. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie uwzględniono zakres funkcji mieszkaniowej w zakresie dopuszczonym w studium.

Przeznaczenie w planie terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową wiąże się z dużymi skutkami finansowymi dla gminy (uzbrojenie terenów, układ dróg, wypłaty odszkodowań). Dlatego obecny plan zakłada w pierwszej kolejności dogęszczenie zabudowy w oparciu o dostępne media oraz zmianę przeznaczenia terenów wzdłuż planowanych dróg o strategicznym znaczeniu dla poprawy układu komunikacyjnego dzielnicy. Plan musiał uwzględnić wcześniejsze decyzje administracyjne, na podstawie których dzielnica zaczęła się rozrastać w sposób chaotyczny i niekontrolowany. Układ działek długich i wąskich uniemożliwia stworzenie dobrze skomunikowanego obszaru bez ingerencji w strukturę własności, której zazwyczaj dokonuje gmina na podstawie planu.

Tereny rolne i zielone stanowią rezerwę pod przyszłe potrzeby, w tym rozbudowę systemu melioracyjnego, która będzie konieczna w przypadku wprowadzenia znacznych zmian w zagospodarowaniu terenu. Obecny zakaz zabudowy umożliwi również w przyszłości rozbudowę funkcjonalnego systemu drogowego i oparty o niego dalszy rozwój dzielnicy. Podziały terenu, jak to jest wnioskowane, w obecnych granicach własności, na działki budowlane wymagać będą od właścicieli działek wytyczenia dróg wewnętrznych najczęściej w formie sięgaczy, co zaskutkuje wytworzeniem źle funkcjonujących, na dłuższą metę niewygodnych dla mieszkańców osiedli.

Plan obecnie przeznaczają pod zabudowę jednorodzinną ponad 290 ha terenów, podczas gdy pozostałe plany na obszarze całego miasta przeznaczają pod tą funkcję ok.320 ha. Powierzchnia zabudowy w skali miasta podwaja się więc pomimo, że wszelkie wskazania wynikające z opracowania ekofizjograficznego określają warunki całego Zawarcia jako niekorzystne dla zabudowy. Uwzględnienie wniosków o zmianę przeznaczenia wszystkich terenów rolnych

oznaczałoby kolejne ok. 300 ha zabudowy mieszkaniowej w nieuzbrojonym, mało korzystnym terenie.

- 65) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 22 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia działki nr ewid. 12-324/4 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi w części nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie przedmiotowa działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS). Od ul. Strażackiej zlokalizowane są zabudowania uniemożliwiające poprowadzenie drogi wewnętrznej w głąb działki.

W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 66) uwaga wniesiona w dniu 23 marca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania funkcji użytków rolnych bez prawa zabudowy dla działek nr ewid. 12-321/1, 395, 396, 399, 403/1, 403/2, 403/3, położonych w obrębie terenów: 199 R,ZP,WS, 359 R,ZP,WS, 14 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają działkę w obrębie terenu 199 R,ZP,WS częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

Dla pozostałych działek, położonych w obrębie terenów 359 R,ZP,WS i 14 R,ZP,WS, zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

- 67) uwagi wniesione w dniach 23 marca 2015r. i 10 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego, braku możliwości zabudowy mieszkaniowej, braku możliwości podziału na działki o pow. 1000 m<sup>2</sup> w obszarze działki nr ewid. 12-391 na terenie o symbolu 359 R,ZP,WS - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwagi nieuwzględnione ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest wewnątrz terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (359 R,ZP,WS).

- 68) uwagi wniesione w dniach 24 marca 2015r. i 23 czerwca 2015r, w części nieuwzględnione w zakresie: zmiany przeznaczenia terenów 129 R,ZP,US,WS, 388 U,MN, 136 U,MN, 385 U, dopuszczenia zabudowy bliźniaczej, zmiany wielkości działek na terenach 136U,MN, 385 U,MN, w obszarze działek nr ewid. 12-50/2, 48, 37, 38, 106/12.

Uzasadnienie: dla terenu 129 R,ZP,US,WS zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako zielen parkowa (ZP). Przedmiotowe działki, zlokalizowane w obrębie tego terenu, położone są wewnątrz dużego kompleksu terenów zieleni.

Dla pozostałych terenów zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako rzemiosło i drobna wytwórczość z funkcją mieszkaniową towarzyszącą (UR) i usługi ogólnomiejskie (publiczne i komercyjne - U). Tereny te przeznaczone są w planie pod funkcje łączone, wymagające większych działek, niż w przypadku samodzielnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W zakresie wielkości działek - w planie dopuszczono działki o pow. min. 3000 m<sup>2</sup>. Ze względu na łączone funkcje na przedmiotowym terenie, brak bezpośredniego dostępu do drogi wnętrza działki, należało ustalić taką minimalną powierzchnię działki, która będzie zabezpieczała możliwość realizacji inwestycji bez generowania dodatkowych uciążliwości na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Projektowana funkcja wymaga również lokalizacji dodatkowych elementów obsługi jak m.in.: miejsca parkingowe dla klientów, wewnętrzny układ komunikacyjny. Przychylając się do wniosku o zmniejszenie powierzchni działki dla tych terenów, określono dla terenu 388 U,MN powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000 m<sup>2</sup> (było 3500 m<sup>2</sup>).

- 69) uwaga wniesiona w dniu 29 maja 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie możliwości podziału na dwie części działki nr ewid. 12-362/2 na terenie o symbolu 170 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Dla terenu o symbolu 170 MN, w obrębie którego zlokalizowana jest wnioskowana działka, plan ustala minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki na 1000 m<sup>2</sup>. Powierzchnia wnioskowanej działki, wynosząca 0,1796 ha, uniemożliwia wydzielenie dwóch działek, spełniających to kryterium. W tym obszarze działki w pasie ul. Strażackiej posiadają powierzchnie zbliżone do ok. 2000 m<sup>2</sup>. W planie dopuszczono wydzielanie działek o pow. min. 1000 m<sup>2</sup> zlokalizowanych na zapleczu zabudowy wzdłuż ul. Strażackiej. Wydzielanie działek mniejszych wiązać się będzie ze zwiększonym ruchem komunikacyjnym, a istniejąca droga wewnętrzna KDW nie posiada prawidłowych parametrów określonych w przepisach o drogach publicznych (w stanie istniejącym szerokość 5,0 m). Należy zaznaczyć, że brak jest możliwości poszerzenia tej drogi ze względu na istniejące zainwestowanie i brak zgody właścicieli gruntów.

- 70) uwaga wniesiona w dniu 26 maja 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-242/2 na terenie o symbolu 250 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, z funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy (RP2), częściowo jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie wnioskowana działka w części przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (252 MN), w części pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (250 R,ZP,WS) z możliwością lokalizowania siedliska. Zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 71) uwaga wniesiona w dniu 16 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego oraz braku możliwości zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki nr ewid. 12-317/5 na terenie o symbolu 199 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (198 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (199 R,ZP,WS).

W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

- 72) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działek nr ewid. 12-306/4, 306/5 na terenie o symbolu 303 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Uzasadnienie: ze względu na brak złożonych wniosków na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu, przy ustalaniu funkcji terenu dla wnioskowanych działek – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (303 MN) wzięto pod uwagę stan faktyczny, tj. wielkość nowo wydzielonych działek (do 1400 m<sup>2</sup>). Składający uwagę na żadnym etapie sporządzania projektu planu nie złożyli żadnych wniosków ani uwag.

- 73) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-279/3 na terenie o symbolu 283 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, pod zabudowę jednorodziną.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest wewnątrz terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (283 R,ZP,WS).



- 74) uwaga wniesiona w dniu 17 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia funkcji usługowej – żłobek, przedszkole, klub dziecięcy na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu 27 MN, w obszarze działki nr ewid. 12-722.

Uzasadnienie: przepisy ustawy Prawo budowlane dopuszczają lokalizowanie lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. W tym przypadku nie jest to powierzchnia wystarczająca, żeby zgodnie z przepisami zlokalizować żłobek dla 15 dzieci w budynku mieszkalnym jednorodzinnym. W przypadku wprowadzenia funkcji usług oświaty (przedszkole) lub usług zdrowia (żłobek), konieczna byłaby zmiana funkcji terenu z MN na MN,U lub U, co w przypadku ponowienia procedury planistycznej generuje dodatkowe koszty i godzi w finanse publiczne Gminy.

Złożona uwaga jest faktycznie wnioskiem złożonym do planu na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Od składającego uwagę nie wpłynął żaden wniosek.

- 75) uwaga wniesiona w dniu 16 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia działki nr ewid. 12-401 na terenie o symbolu 14 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, jako tereny zielone, nie podlegające zabudowie.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1).

Przedmiotowa działka zlokalizowana jest wewnątrz terenów o takiej samej funkcji - tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych (14 R,ZP,WS).

- 76) uwaga wniesiona w dniu 19 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie rozszerzenia dopuszczonej kolorystyki pokryć dachowych o kolory grafitowy i brązowy w obszarze działki nr ewid. 12-216/21 na terenie o symbolu 224 MN.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względów przestrzennych. Wprowadzenie dowolnej kolorystyki pokryć dachowych o poszerzonej palecie barw, na tak niewielkim obszarze spowoduje chaos przestrzenny i dysharmonię w krajobrazie.

- 77) uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania funkcji terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi (281 MN,U) w obszarze działki nr ewid. 12-293/38.

Uzasadnienie: wnioskowana działka została wyodrębniona z nieruchomości, na której zlokalizowany jest budynek usługowy – auto-serwis. Ze względu na brak złożonych wniosków na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu, funkcja terenu ustalona została na podstawie stanu faktycznego – wizji w terenie. Składający uwagę nie przedstawił dowodów na likwidację funkcji usługowej na przedmiotowym terenie.

- 78) uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przebiegu drogi wewnętrznej przez działkę nr ewid. 12-347/3, dzielącej wnioskowaną działkę na dwie części co uniemożliwi uprawę.

Uzasadnienie: funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (178 MN, 179 MN), ustalona została na podstawie zapisów obowiązującego studium (funkcja mieszkaniowa MN), złożonych wniosków do planu, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę dla działek sąsiadujących z wnioskowaną działką. Kształt, wymiary i położenie wnioskowanej działki uniemożliwiają ustalenie dla niej odrębnej funkcji (niezgodnej z ustaleniami studium). Zarówno plan, jak i przepisy, umożliwiają użytkowanie terenu w sposób dotychczasowy – rolnictwo, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

- 79) uwaga wniesiona w dniu 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany funkcji terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (76 MN) w obszarze działki nr ewid. 14-10/7 na teren zabudowy mieszkaniowej, teren usług (MN,U).

Uzasadnienie: przedmiotowa działka położona jest w obszarze osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na brak złożonych wniosków na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu, funkcja terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ustalona została na podstawie stanu faktycznego – wizji w terenie oraz ustaleń obowiązującego studium.

80) uwagi wniesione w dniach: 19 czerwca 2015r., 22 czerwca 2015r. i 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględnione w zakresie zakwestionowania: minimalnej powierzchni działek 1500m<sup>2</sup> na terenie 169 U,MN, szerokości drogi 7 KDL, braku możliwości podziału na działki o min. pow. 1000 m<sup>2</sup>, w obszarze działki nr ewid. 12-364.

Uzasadnienie: ze względu na projektowane parametry drogi lokalnej (KDL), która ma stanowić jedno z ważniejszych połączeń pomiędzy ul. Strażacką a ul. Poznańska, szerokość tej drogi nie może być zmniejszona. Teren przeznaczony jest w pierwszej kolejności pod usługi, z dopuszczeniem szerokości elewacji do 40 m. Podział działek na działki o pow. 1000 m<sup>2</sup> uniemożliwiłby dopuszczone w planie zagospodarowanie. Ze względu na łączone funkcje na przedmiotowym terenie należało ustalić taką minimalną powierzchnię działki, która będzie zabezpieczała możliwość realizacji inwestycji bez generowania dodatkowych uciążliwości na terenach bezpośrednio sąsiadujących. Projektowana funkcja wymaga również lokalizacji dodatkowych elementów obsługi jak m.in.: miejsca parkingowe dla klientów, wewnętrzny układ komunikacyjny.

81) uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie możliwości skomunikowania z ul. Poznańską działki nr ewid. 14-294/1 na terenie o symbolu 76 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez planowany teren zieleni urządzonej 77 ZP,Wm (dz. nr ewid. 14-291/2).

Uzasadnienie: nie uwzględniono ze względów prawnych, tj. klasę drogi – droga główna KDG (ul. Poznańska) i brak możliwości realizowania nowych zjazdów na działki.

82) uwaga wniesiona w dniu 22 czerwca 2015r., w części nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia wyłącznie rolniczego, braku możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz podziału na działki o min. pow. 1000 m<sup>2</sup> w obszarze działki nr ewid. 12-243 na terenie o symbolu 250 R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga w części nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy (RP2), częściowo jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN). W planie przedmiotowa działka w części przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (252 MN), w części pod funkcję terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (250 R,ZP,WS) z możliwością lokalizowania siedliska. Wyznaczanie powierzchni siedliska, tj. zespołu budynków, na który składają się: budynek mieszkalny jednorodzinny i budynki gospodarcze, służące prowadzeniu gospodarstwa rolnego wraz z przestrzenią komunikacyjną, tj. podwórzem i dojazdami, mniejszej niż 0,5ha, jest niewystarczające do prawidłowego funkcjonowania gospodarstwa. Zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

W zakresie podziału na działki o minimalnej powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, plan ustala możliwość podziału na działki o wnioskowanej powierzchni jedynie w obrębie terenu 252 MN.

83) uwaga wniesiona w dniu 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zakwestionowania przeznaczenia terenu pod produkcję rolniczą w obszarze działki nr ewid. 12-274 na terenie o symbolu 265R,ZP,WS – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny częściowo jako użytki rolne bez prawa zabudowy (RP1), w części jako mieszkalnictwo jednorodzinne (MN).

W planie wnioskowana działka zlokalizowana jest częściowo w obrębie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (273 MN), częściowo w obrębie terenów rolnych, terenów zieleni urządzonej, terenów wód powierzchniowych śródlądowych (265 R,ZP,WS).

W planie zasięg poszczególnych funkcji uwzględniono w zakresie dopuszczonym w studium.

84) uwaga wniesiona w dniu 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 12-304/5 z zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej (302 MR,MN) na MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: uwaga nieuwzględniona ze względu na zapisy obowiązującego studium. Zapisy obowiązującego studium określają te tereny jako użytki rolne z dopuszczeniem zabudowy (RP2).

Ze względu na brak złożonych wniosków na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu, przy ustalaniu funkcji terenu dla wnioskowanej działki (302 MR,MN) wzięto pod uwagę ustalenia obowiązującego planu miejscowego przy ul. Wylotowej, według których na tym terenie możliwa jest lokalizacja terenów zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i usług, oraz stan faktyczny – wizje w terenie.

85) uwaga wniesiona w dniu 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkalnej jednorodzinnej oraz usług wolno stojących w obszarze działek nr ewid. 12-320/1, 320/2 na terenie o symbolu 198 MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uzasadnienie: ze względu na brak złożonych wniosków na wcześniejszych etapach sporządzania projektu planu, funkcja terenu ustalona została na podstawie stanu faktycznego – wizji w terenie oraz funkcji sąsiadującej zabudowy, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

86) uwaga wniesiona w dniu 23 czerwca 2015r., w całości nieuwzględniona w zakresie zmiany minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek na 800m<sup>2</sup> lub nie podawania minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek, a podania maksymalnej ilości nowych działek, dla terenu o symbolu 38 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

Uzasadnienie: zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 15 ust. 3 pkt 10) oraz uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, w planie określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, a nie ich ilość na danym terenie. Sposób podziału przedmiotowego terenu został ustalony z wnioskodawcą na wcześniejszych etapach opracowania projektu planu i nie były wnoszone żadne inne sugestie.

3. Pozostałe uwagi zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta i zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzono zmiany do projektu planu odpowiednio do rozpatrzenia.