

**UCHWAŁA NR LVII/638/2013
RADY MIASTA GORZOWA WLKP.**

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Koniawską, ul. Kujawską i Kanalem Ulgi.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 z późn. zmianami), oraz w związku z uchwałą Nr VI/54/2011 Rady Miasta Gorzowa Wlkp. z dnia 23 lutego 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Koniawską, ul. Kujawską i Kanalem Ulgi, po stwierdzeniu zgodności z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. uchwalonego uchwałą Nr XII/131/2003 z dnia 18 czerwca 2003r. z późn. zmianami, **uchwała się, co następuje:**

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Koniawską, ul. Kujawską i Kanalem Ulgi, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 121,45 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do uchwały. Obszar ograniczony jest:

- od północy – terenami wód powierzchniowych - rzeką Wartą,
- od północnego zachodu – terenami Wału Śluzy,
- od zachodu – ul. Koniawską,
- od południa - terenami ogrodów działkowych „Metalowiec”,
- od wschodu – ul. Kujawską.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

- 1) małym domu mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny posiadający od 3 do 8 lokali mieszkalnych,
- 2) 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,
- 3) 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,
- 4) 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,
- 5) 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, za wyjątkiem przypadków określonych w rozdziale 9 uchwały. 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,
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowym i literowym,
 - 7) pasie technicznym infrastruktury – należy przez to rozumieć teren wyznaczony do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 8) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć obszar wykazany na rysunku planu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu, zawarte w przepisach prawa,
 - 9) 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 50% powierzchni elewacji,
 - 10) 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,
 - 11) 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,
 - 12) lukarnie – należy przez to rozumieć pionowe okno w dachu, doświetlające poddasze, ujęte we własne ścianki, nakryte osobnym dachem,
 - 13) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy jako sumy powierzchni rzutów poziomych parterów wszystkich budynków na działce, mierzonych po obrysie zewnętrznym, w odniesieniu do powierzchni działki, wyrażony w procentach,
 - 14) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne, melioracji, gazownicze, gospodarowania odpadami,
 - 15) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
 - 16) zabudowie pierzejowej – należy przez to rozumieć zwarty ciąg elewacji przylegających do siebie budynków sytuowanych bezpośrednio przy granicy działki, zlokalizowanych wzdłuż ulicy lub przy placu,

17) budynku gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, jak również wolno stojący budynek garażowy, wiatę.

2. Pojęcia nie zdefiniowane należy rozumieć jak w obowiązujących przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów.

§ 3. 1. 1. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu:

- 1) **R,ZN,Wm** – tereny rolne, tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 2) **Wm** – tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 3) **ZP,Wm** – tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 4) **R,ZP,Wm** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych,
- 5) **P,U** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług,
- 6) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) **R,ZP,ZD** – tereny rolne, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych,
- 8) **MN,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług,
- 9) **U** – tereny usług,
- 10) **KS** – tereny obsługi komunikacji,
- 11) **U,MN** – tereny usług, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 12) **UO** – tereny usług oświaty,
- 13) **ZP** – tereny zieleni urządzonej,
- 14) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 15) **MW,U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny usług,
- 16) **U,P** – tereny usług, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- 17) **ZD** – tereny ogrodów działkowych,
- 18) **KDG** – tereny dróg publicznych głównych,
- 19) **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych,
- 20) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych,
- 21) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych,
- 22) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- 23) **KX** – tereny pasów technicznych infrastruktury,
- 24) **E** – tereny infrastruktury elektroenergetycznej,
- 25) **T** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 26) **G** – tereny infrastruktury gazowniczej.
- 27) **K** – tereny infrastruktury kanalizacyjnej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono na rysunku 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.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć związanych ze zbieraniem, magazynowaniem, odzyskiem, unieszkodliwianiem odpadów oraz punktów zbierania złomu.

3. Zakazuje się lokalizacji turbin wiatrowych i elektrowni wiatrowych do wytwarzania energii elektrycznej.

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

§ 5. 1. Ustala się odprowadzanie wód opadowych z połaci 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.

2. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do sieci miejskiej kanalizacji deszczowej, za zgodą zarządcy sieci.

§ 6. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem zakazuje się odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu i wód powierzchniowych.

§ 7. W zakresie ochrony terenów zieleni oraz 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 - zieleni o charakterze alejowym wzdłuż ul. Kobylogórskiej, a w szczególności wymianę drzew starych i chorych z uwzględnieniem rytmu i typu nasadzeń,
- 3) 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.

§ 8. 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: 11 MN, 31 MN, 38 MN, 40 MN, 44 MN, 45 MN, 46 MN, 48 MN, 49 MN, 52 MN, 53 MN, 56 MN, 57 MN, 60 MN, 61 MN, 66 MN, 67 MN, 77 MN, 79 MN, 97 MN, 100 MN, 102 MN, 103 MN, 104 MN, 105 MN, 106 MN, 108 MN, 30 MN,U, 43 MN,U, 47 MN,U, 55 MN,U, 65 MN,U, 68 MN,U, 76 MN,U, 109 MN,U, 110 MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) tereny o symbolach: 3 UO, 17 UO – tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) teren o symbolu 28 U – teren domów opieki społecznej,
- 4) tereny o symbolach: 10 MW, 16 MW, 42 MW, 64 MW, 78 MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

5) tereny o symbolach: 7 MN,U, 12 MN,U, 22 MN,U, 33 MN,U, 75 MN,U, 2 MW,U, 6 MW,U, 13 MW,U, 19 MW,U, 20 U,MN, 25 U,MN, 26 U,MN, 35 U,MN, 58 MN,U, 59 U,MN, 73 U,MN, 111 U,MN – tereny mieszkaniowo-usługowe.

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

§ 10. 1. Na terenach objętych ochroną w ramach sieci obszarów Natura 2000: PLH080006 i PLB080002 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.

§ 11. Ze względu na położenie w obszarze narażonym na przesiąki i podtopienia, na terenach przeznaczonych pod zabudowę w odniesieniu do nowej zabudowy, wymagane jest wykonanie szczegółowego rozpoznania uwarunkowań hydrologicznych i geologicznych posadowienia budynków.

§ 12. 1. Wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

2. Na terenach o symbolach: 113 R,ZN,Wm, 114 Wm, 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.

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

Lp.	obiekt	adres	data powstania	symbol terenu
1.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 10	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
2.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 10a	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
3.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 11	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
4.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 12	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
5.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 13	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
6.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Krótka 14	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
7.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Kobylogórska 106a	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
8.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Kobylogórska 106	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
9.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Kobylogórska 105	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
10.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Kobylogórska 104	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
11.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Kobylogórska 103	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
12.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Zbąszyńska 14	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
13.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Zbąszyńska 15	lata 20-30 XXw.	13 MW,U

14.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Zbąszyńska 16	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
15.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Zbąszyńska 17	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
16.	kamienica murowana, w zabudowie zwartej	ul. Zbąszyńska 18	lata 20-30 XXw.	13 MW,U
17.	transformator murowany	ul. Kobylogórska dz. nr 386	lata 20. XXw.	87 E
18.	Hala produkcyjna w dawnym zespole Fabryki Kabli Gustawa Schrodera, murowana	ul. Kobylogórska 2	1907r.	89 P,U
19.	Willa murowana – obecnie Przedszkole Miejskie nr 4	ul. Kobylogórska 107	lata 20-30 XXw.	17 UO
20.	kamienica murowana	ul. Koniawska 7a	pocz. XXw.	2 MW,U
21.	kamienica murowana	ul. Koniawska 8	pocz. XXw.	2 MW,U
22.	kamienica murowana	ul. Koniawska 18b	1 ćw. XXw.	19 MW,U
23.	kamienica murowana	ul. Koniawska 19	1 ćw. XXw.	19 MW,U
24.	kamienica murowana	ul. Koniawska 20	pocz. XXw.	19 MW,U

Rozdział 4.

Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego. Kształtowanie przestrzeni publicznej.

§ 14. 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, kultury, 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. 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,
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenów oraz zieleni komponowanej.

§ 15. 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 117 KDG,
- 2) drogi publiczne zbiorcze – tereny o symbolu 118 KDZ, 119 KDZ,

- 3) drogi publiczne lokalne – teren o symbolu 140 KDL,
- 4) drogi publiczne dojazdowe – tereny o symbolu: 120 KDD, 121 KDD, 122 KDD, 123 KDD, 124 KDD, 125 KDD,
- 5) infrastruktury elektroenergetycznej – tereny o symbolu 5 E, 9 E, 15 E, 23 E, 50 E, 62 E, 70 E, 74 E, 83 E, 87 E, 107 E,
- 6) infrastruktury telekomunikacyjnej – tereny o symbolu 86 T, 94 T,
- 7) infrastruktury gazowniczej – teren o symbolu 27 G,
- 8) infrastruktury kanalizacyjnej – tereny o symbolu 116 K,
- 9) usług oświaty publicznej – tereny o symbolu 3 UO, 17 UO,
- 10) pasów technicznych infrastruktury – tereny o symbolu 81 KX, 137 KX,

2. Ustala się rozmieszczenie inwestycji celu publicznego urządzeń melioracji wodnych i ochrony przed powodzią na terenach o symbolach: 69 R,ZP,Wm, 90 ZP,Wm, 91 ZP,Wm, 98 ZP,Wm, 113 R,ZN,Wm, 114 Wm, 115 Wm.

Rozdział 5.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu.

§ 16. Ustalone w rozdziale 9 uchwały minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek wydzielanych na polepszenie zagospodarowania nieruchomości sąsiednich.

§ 17. 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.

§ 18. 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny,
- 3) dla ogrodów działkowych – minimum 0,3 miejsca postojowego na 1 ogródek działkowy,
- 4) dla biur i administracji – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej,
- 5) dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej,
- 6) dla usług handlu - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedaży,
- 7) dla obiektów oświaty i edukacji – minimum 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych oraz co najmniej 4 miejsca postojowe dla osób podwożących uczniów/dzieci,
- 8) dla obiektów ochrony zdrowia – przychodnie publiczne i niepubliczne – minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 gabinet,
- 9) 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,
- 10) dla domu rencisty i domu pomocy społecznej – minimum 2 miejsca postojowe na 10 łózek,

- 11) dla obiektów produkcyjnych – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200m² powierzchni produkcyjnej,
- 12) dla pozostałych obiektów usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi.

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 w przypadkach określonych w rozdziale 9 uchwały.

§ 19. 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.

Rozdział 6.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 20. Nie przewiduje się i nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 7.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu kulturowego.

§ 21. 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 stalowych, 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 dopuszczenie stosowania 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.

4. Nie dopuszcza się fragmentarycznych zmian kolorystyki poszczególnych kondygnacji elewacji budynku.

§ 22. 1. Ustala się minimalny poziom zerowy projektowanych budynków 21m n.p.m., za wyjątkiem pomieszczeń garaży oraz innych budynków, których funkcja związana jest z bezpośrednim wjazdem pojazdów do tego budynku.

2. Nie dopuszcza się realizacji podpiwniczenia nowo budowanych budynków, poniżej wyznaczonego w uchwale poziomu zerowego.

§ 23. 1. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, małych domów mieszkalnych ustala się jako ażurowe. 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 przęsł z płyt żelbetowych i betonowych.

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

§ 24. 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 nadbudowy na obiekcie urządzeń technicznych powyżej najwyższego punktu budynku, lecz nie wyżej niż 4,0m nad nim, z jednoczesnym zastosowaniem przesłon wizualnych od strony przestrzeni dostępnych publicznie.

§ 25. Dopuszcza się umieszczanie anten innych niż telewizyjne na elewacji budynku od strony ulic o symbolach KDG, KDZ oraz obiektów, o których mowa w § 13 uchwały, pod warunkiem takiego zamaskowania, aby antena wraz z maskownicą wkomponowała się w elewację budynku pod względem detalu, koloru i rodzaju zewnętrznej powierzchni.

§ 26. 1. Dopuszcza się umieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na całym obszarze objętym uchwałą, za wyjątkiem terenów o symbolach: R,ZN,Wm, Wm oraz ZP,Wm. W obszarach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizowanie jednej reklamy wyłącznie w zakresie prowadzonej na nieruchomości działalności. Powierzchnia reklamy lub szyldu nie może przekraczać 0,5m².

2. W obszarach o symbolach U, P,U, U,P dopuszcza się lokalizowanie jednej reklamy wyłącznie w zakresie prowadzonej na nieruchomości działalności. Powierzchnia reklamy lub szyldu nie może przekraczać 2,5m². Dopuszcza się reklamę prowadzonej działalności gospodarczej, lokalizowaną na elewacji tylko w witrynie lokalu i w linii poziomej lub pionowej wyznaczonej osiami otworów okiennych i drzwiowych.

3. Dopuszcza się umieszczanie reklam:

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 reklam umieszczanych w witrynach i oknach 30% dostępnej powierzchni.

5. Dopuszcza się umieszczanie więcej niż jednej powierzchni ekspozycyjnej na jednym nośniku reklamy 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 reklam na dachu budynku. Wysokość reklamy nie może przekroczyć 1/8 wysokości budynku, a forma reklamy 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 wyścięgiem 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 80m² i wysokości maksymalnej do 4m.

11. Reklamy 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 urządzeń reklamowych wyświetlanych, np. typu ekrany LED, emitujących światło pulsujące lub błyskowe, z elementami odbłaskowymi.

13. Nie dopuszcza się reklam wykonanych w formie banerów tekstylnych, winylowych, plandekowych, PCV lub PVC, za wyjątkiem dotyczących sprzedaży lub wynajmu nieruchomości.

Rozdział 8.

Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

2. Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci 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, sieci infrastruktury technicznej i niewyznaczonych graficznie na rysunku planu strefach ograniczonego użytkowania, należy zapewnić pasy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami dokonanymi z właściwym dysponentem sieci.

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) lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
- c) lokalizacji reklam i elementów reklamowych wymagających fundamentowania,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) układu komunikacji w sposób uzgodniony z zarządcą sieci,
- 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 nietrwale związanej z gruntem.

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

6. 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.

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

2. Zasilanie w energię elektryczną należy przewidzieć 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.

3. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji kompaktowych lub stacji słupowej na terenie o symbolu 107 E.

4. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

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

1) minimalne wymiary działki:

a) dla stacji słupowych 3x3m,

b) dla stacji kompaktowych 5x6m,

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 1,5m od granicy działki budowlanej.

7. Projektowane linie elektroenergetyczne przewiduje 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 15 kV – 5m – od osi linii w każdą stronę,

2) dla linii 110 kV – 15m 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 określone przez właściwego zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym Polskimi Normami.

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

1) **117 KDG** – tereny dróg publicznych głównych,

2) **118 KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych,

3) **119 KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych:

a) ustala się utrzymanie pasa zieleni pomiędzy jezdnią a chodnikiem oraz poddanie uzupełnieniom i wymianie nasadzenia szpalerów drzew o charakterze alejowym wzdłuż ulicy Kobylogórskiej,

4) **140 KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych,

5) **120 KDD, 121 KDD, 122 KDD, 123 KDD, 124 KDD, 125 KDD** – tereny publicznych dróg dojazdowych:

a) dla drogi o symbolu 122 KDD dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego w obrębie jezdni,

6) **92 KDW, 126 KDW, 127 KDW, 128 KDW, 129 KDW, 130 KDW, 131 KDW, 132 KDW, 133 KDW, 134 KDW, 135 KDW, 136 KDW, 138 KDW, 139 KDW, 141 KDW, 142 KDW** – tereny dróg wewnętrznych:

a) ustala się minimalną szerokość jezdni 3,5m dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 5m,

b) ustala się minimalną szerokość jezdni 5m dla dróg o szerokości w liniach rozgraniczających od 5m do równej i większej niż 12m.

2. Na skrzyżowaniach dróg należy wykonać narożne ścięcia linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania nie mniejsze niż 5x5 m, 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, pasów zieleni, 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, a także na koronie wałów przeciwpowodziowych,

3) dopuszczenie lokalizowania stojaków dla rowerów na wszystkich terenach jak dla obiektów małej architektury, w ilości odpowiadającej natężeniu ruchu rowerowego.

§ 30. 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 wywożenia i składowania odpadów, lokalizacji usług związanych ze zbieraniem odpadów, instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

§ 31. 1. Obsługę w zakresie sieci telekomunikacyjnej należy prowadzić jako linie kablowe doziemne.

2. W obszarach zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na obszarach pozostałych lokalizacja urządzeń telekomunikacyjnych musi się odbywać 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 wsporczą 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 tereny dla istniejących urządzeń telekomunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **T** – tereny infrastruktury telekomunikacyjnej.

§ 32. 1. Dostawę wody należy prowadzić z miejskiego systemu wodociągowego.

2. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody przeznaczonej do użycia w gospodarstwach domowych.

§ 33. 1. Ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Zakazuje się lokalizowania bezodpływowych zbiorników na ścieki.

3. Zakazuje się stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji dodatkowych kanałów deszczowych.

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

§ 34. 1. Zaopatrzenie w gaz należy prowadzić z rozdzielczej sieci gazowej w uzgodnieniu z zarządcą sieci, 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.

§ 35. 1. Ustala się tereny pasów technicznych infrastruktury o symbolach **81 KX**, **137 KX** o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,

2. Dopuszcza się utwardzenie, lokalizację infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych.

3. Obszar o symbolu 81 KX należy zagospodarować w sposób umożliwiający obsługę techniczną sąsiadującego kanału melioracji wodnych.

§ 36. 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.

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

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy:

- a) minimum 2 kondygnacje nadziemne,
- b) maksymalnie 14,0m do głównej kalenicy dachu,
- c) minimum 8 m, maksymalnie 12,0m do najwyższego, głównego gzymsu,

- 2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $15^{\circ} \div 30^{\circ}$, zakazuje się stosowania dachów wielospadowych bezkalenicowych, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej budynków $80\% \div 100\%$ szerokości działki od strony dróg o symbolach 117 KDG i 118 KDZ oraz 142 KDW,
- 4) zakaz realizacji elementów elewacji wystających poza wyznaczoną obowiązującą linię zabudowy od strony terenu o symbolu 117 KDG i 142 KDW,

5) dopuszczenie:

- a) utrzymania budynku mieszkalnego jednorodzinnego w istniejących gabarytach,
- b) lokalizowania zabudowy jednokondygnacyjnej o wysokości minimalnej 8,0m, z dopuszczeniem dachu płaskiego, od strony terenów o symbolach 118 KDZ i 142 KDW, pod warunkiem jednoczesnej realizacji zabudowy od strony terenu o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska, wraz z dominantami architektonicznymi, o parametrach określonych w ust. 3,

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej, z obowiązkiem stworzenia jednolitej w formie zwartej zabudowy od strony dróg o symbolach 117 KDG i 118 KDZ oraz kształtowania dominant architektonicznych wskazanych na rysunku planu,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 35%,
- b) maksymalną 70%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

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

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ, poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 142 KDW,

2) zakazuje się realizacji zjazdu z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 118 KDZ i 117 KDG.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MW,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, usługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się:

- a) handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gastronomia, gabinety lekarskie,
- b) dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wyłącznie usługi biura, agencje, gabinety lekarskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 4 kondygnacje nadziemne,
 - b) 16,0m do głównej kalenicy dachu,
 - c) 11,0m do najwyższego, głównego gzymsu,
- 2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $20^{\circ} \div 40^{\circ}$, zakazuje się stosowania dachów wielospadowych bezkalenicowych, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 12,0m \div 50,0m,
- 4) dopuszczenie:
- a) utrzymania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w istniejących gabarytach,
 - b) realizacji przejść i przejazdów bramnych w zwartej zabudowie pierzejowej,
 - c) realizacji wykuszy, ryzalitów i innych elementów kształtujących elewację.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, wielokondygnacyjnych, z obowiązkiem: a) stworzenia jednolitej w formie, zwartej pierzei zabudowy od strony dróg o symbolach 117 KDG, 118 KDZ i 119 KDZ,
b) kształtowania dominanty architektonicznej wskazanej na rysunku planu,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 25%,
 - b) maksymalną 60%,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
 - 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. place zabaw, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń towarzysząca,
 - b) infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska oraz z terenu publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska, w przypadku połączenia działek należy realizować tylko jeden zjazd na nieruchomość.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².
8. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: budynków przy ul. Koniawskiej 7a i Koniawskiej 8, wskazanych na rysunku planu:
- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
 - 2) dopuszcza się przebudowę,
 - 3) 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 klatek schodowych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.
- § 39. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 UO** ustala się przeznaczenie: usługi oświaty.
2. W ramach wyznaczonej funkcji dopuszcza się: usługi zdrowia, usługi administracji, doradztwa, usługi sportu i rekreacji, inne usługi określone w § 14 ust. 1 pkt 3 uchwały.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 4 kondygnacje nadziemne,
- b) 14,0m do najwyższego gzymsu,
- c) 17,0m do kalenicy,

2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10° ÷ 40° , zakazuje się stosowania dachów wielospadowych bezkalenicowych,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 10,0 m÷60,0 m,

5) dopuszczenie:

- a) utrzymania istniejącego podpiwniczenia w budynkach,
- b) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- c) lokalizowania budynków gospodarczych, towarzyszących funkcji podstawowej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 50,0m².

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 50%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej, parkingów, zieleni urządzonej,

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 13000m².

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach funkcji ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość, obsługę pojazdów, biura, usługi administracji, składowanie, magazynowanie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 4 kondygnacje nadziemne,
- b) 14,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,

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

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej budynków zlokalizowanych od strony terenu o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska - 25,0m÷50,0m,

5) indywidualną kolorystykę obiektów, za wyjątkiem koloru fioletowego,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi - możliwość realizacji 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 80%,

2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5%,

3) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.,

c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m².

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5 E, 9 E, 15 E, 23 E, 50 E, 62 E, 70 E, 74 E, 83 E, 87 E, 107 E** ustala się przeznaczenie: infrastruktura elektroenergetyczna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

1) infrastruktura techniczna inna niż elektroenergetyczna,

2) w przypadku braku realizacji urządzeń elektroenergetycznych lub innej infrastruktury technicznej:

a) teren o symbolu 5 E należy włączyć do obszaru o symbolu 4 P,U,

b) teren o symbolu 9 E należy włączyć do obszaru o symbolu 10 MW,

c) teren o symbolu 15 E należy włączyć do obszaru o symbolu 14 KS,

d) teren o symbolu 23 E należy włączyć do obszaru o symbolu 24 ZP,

e) teren o symbolu 50 E należy włączyć do obszaru o symbolu 49 MN,

f) teren o symbolu 62 E należy włączyć do obszaru o symbolu 63 ZP,

g) teren o symbolu 70 E należy włączyć do obszaru o symbolu 71 P,U,

h) teren o symbolu 74 E należy włączyć do obszaru o symbolu 73 U,MN,

i) teren o symbolu 83 E należy włączyć do obszaru o symbolu 85 U,

j) teren o symbolu 87 E należy włączyć do obszaru o symbolu 89 P,U,

k) teren o symbolu 107 E należy włączyć do obszaru o symbolu 98 ZP,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 gabarytów obiektów, wynikających z przyjętej technologii.

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 do terenu:

- 1) o symbolu 5 E - od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska, poprzez teren o symbolu 4 P,U,
- 2) o symbolu 9 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka, poprzez teren o symbolu 10 MW,
- 3) o symbolu 15 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Zbąszyńska, poprzez teren o symbolu 14 KS,
- 4) o symbolu 23 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna,
- 5) o symbolu 50 E i 62 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Inowrocławska, ul. Gnieźnieńska,
- 6) o symbolu 70 E i 74 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka,
- 7) o symbolu 83 E - od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 134 KDW,
- 8) o symbolu 87 E - od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska, poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 142 KDW,
- 9) o symbolu 107 E - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska i 125 KDD – ul. Kujawska.

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

1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,

2) nakazuje się zachowanie: skali, geometrii i sposobu pokrycia dachu, kompozycji elewacji i materiałów wykończenia zewnętrznego.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6 MW,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi gastronomii.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 4 kondygnacje nadziemne,
- b) 16,0m do głównej kalenicy dachu,
- c) 11,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, z kalenicą główną równoległą lub zbliżoną do równoległości do ul. Koniawskiej, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia

głównych połaci dachu $20^{\circ}\div 40^{\circ}$, zakazuje się stosowania dachów wielospadowych bezkalenicowych, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej:

- a) od strony ul. Krótkiej 25,0m \div 40,0m,
- b) od strony ul. Koniawskiej 70,0m \div 90,0m,

4) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejącego budynku na działce nr ewid. 450/1, z wykluczeniem nadbudowy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego, wielokondygnacyjnego, z obowiązkiem stworzenia jednolitej w formie, zwartej pierzei zabudowy od strony ulic Koniawskiej i Krótkiej,

2) intensywność zabudowy:

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. place zabaw, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń towarzysząca.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

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

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gabinety lekarskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, z kalenicą główną równoległą do ul. Krótkiej, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównej połaci dachu 30° - 45° , zakazuje się stosowania dachów wielospadowych bezkalenicowych, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m \div 14,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 40%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych,
- 6) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku na granicy działki budowlanej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 U,P** ustala się przeznaczenie: usługi, obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel, usługi rzemieślnicze.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 12,0m do najwyższego gzymsu,
 - c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-20°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 24,0m=30,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę obiektów, za wyjątkiem koloru fioletowego,
- 6) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
 - b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi, możliwość realizacji 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 25%,
 - b) maksymalną 65%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:

- a) komunikacji wewnętrznej,
- b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.,
- c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 4000m².

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) 14,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 18,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-35°, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 30,0m÷80,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 20%,
- b) maksymalną 60%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

- a) infrastruktury technicznej,
- b) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. komunikacja wewnętrzna, zieleń towarzysząca,
- c) innej infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. placów zabaw, parkingów, na terenie o symbolu 13 MW,U.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Zbąszyńska,

2) parkowanie pojazdów na terenie o symbolu na rysunku planu 14 KS.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3700m².

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 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) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

- c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką 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.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,
- 6) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ - ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 136 KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. Ustala się funkcję usługową: usługi gastronomii, handel detaliczny, biura, agencje, gabinety lekarskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) 9,0m do najwyższego gzymsu w przypadku budynku z dachem płaskim,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷14,0m,
- 5) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych,
 - b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach 15°÷30°, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ - ul. Kobylogórska oraz poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 136 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 400m².

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 MW,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi - wraz z terenem niezbędnym do obsługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 462.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gabinety lekarskie.

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

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) 100% dla działek zabudowanych budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków,
 - b) dla pozostałego terenu – 4%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 60%, za wyjątkiem działek zabudowanych budynkami ujętymi w gminnej ewidencji zabytków, dla których ustala się 0% powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. place zabaw, komunikacja wewnętrzna, parkingi, zieleń towarzysząca, z uwzględnieniem w tym zakresie obsługi terenów o symbolach 10 MW i 16 MW.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejący zjazd oraz publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Zbąszyńska, ul. Krótka,
- 2) obowiązek parkowania pojazdów w obrębie terenu,
- 3) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej terenu o symbolu 17 UO.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 7000m².

8. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: budynków przy ul. Krótkiej 10a, 10, 11, 12, 13, 14, ul. Kobylogórskiej 106a, 106, 105, 104, 103, ul. Zbąszyńskiej 14, 15, 16, 17, 18, wskazanych na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) dopuszcza się przebudowę,
- 3) nakazuje się zachowanie: kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego, stolarki drzwiowej, historycznego układu otworów okiennych, układu przestrzennego klatek schodowych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 KS** ustala się przeznaczenie: obsługa komunikacji – parkingi terenowe i zespół zabudowy garażowej, dojazd.

2. Ustala się funkcję dopuszczoną: zieleń urządzona.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 3,0m,
- 2) dachy płaskie, jednospadowe, o kącie nachylenia głównej połaci dachu $0^{\circ} \div 5^{\circ}$,
- 3) szerokość elewacji frontowej 2,8m÷3,5m dla pojedynczego garażu,
- 4) kolorystykę obiektów jednolitą dla całego zespołu zabudowy garażowej.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy nowymi budynkami,
- 2) intensywność zabudowy 8%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) urządzeń związanych z obsługą parkingu – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Zbąszyńska,
- 2) lokalizowanie miejsc postojowych dla terenów o symbolu 10 MW i 16 MW,
- 3) dojazd do terenów o symbolu 15 E i 16 MW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 5000m².

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) 14,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 18,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy strome dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20° - 35° , dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość najdłuższej elewacji 80,0m.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 25%,
 - b) maksymalną 50%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej, tj. place zabaw, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń towarzysząca,
 - c) infrastruktury towarzyszącej zabudowie wielorodzinnej na terenie o symbolu 13 MW,U.
4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Zbąszyńska poprzez teren o symbolu 14 KS,
 - 2) lokalizowanie miejsc postojowych na terenie o symbolu 14 KS.
5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 UO** ustala się przeznaczenie: usługi oświaty.

2. W ramach wyznaczonej funkcji dopuszcza się: usługi zdrowia, usługi administracji, doradztwa, usługi sportu i rekreacji, inne usługi określone w § 14 ust. 1 pkt 3 uchwały.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) dla budynku usług oświaty – istniejącego przedszkola szerokość elewacji frontowej 14,0m z utrzymaniem parametrów i gabarytów zewnętrznych,
- 2) dla budynku gospodarczego ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu, 8,0m do głównej kalenicy dachu, tj. maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, dopuszcza się lukarny,
 - c) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷10,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 35%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,
- 3) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, komunikacji wewnętrznej, parkingów, zieleni urządzonej,
 - b) budynków gospodarczych, towarzyszących funkcji podstawowej, o maksymalnej powierzchni zabudowy 60,0m², na warunkach określonych w uchwale.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska, poprzez istniejący zjazd lub poprzez teren o symbolu 13 MW,U.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2500m².

7. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: budynku przy ul. Kobylogórskiej 107, wskazanego na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) dopuszcza się przebudowę,
- 3) 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 klatek schodowych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych,
- 4) w przypadku remontu dachu, należy przywrócić historyczny sposób krycia połaci dachowych, określony na podstawie badań.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

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

3. 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, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°-45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷30,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej na jednej działce,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 40%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,
- 4) zakaz lokalizacji dodatkowych wolno stojących budynków gospodarczych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 MW,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – małe domy mieszkalne, usługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gabinety lekarskie, usługi rzemiosła.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) utrzymanie parametrów i gabarytów zewnętrznych dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 2) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 90m² oraz maksymalnej wysokości 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5,0m do kalenicy dachu, ustala się stosowanie dachów stromych dwuspadowych symetrycznych, kąt nachylenia głównych połaci dachu 15°-35°.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 30%,
 - b) maksymalną 45%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 35%,
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - b) docelowo likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 117 KDG - ul. Koniawska, poprzez istniejące zjazdy.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

8. Ustala się zasady ochrony obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: budynków przy ul. Koniawskiej 18b, 19, 20, wskazanych na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) dopuszcza się przebudowę,
- 3) nakazuje się zachowanie: skali, sposobu pokrycia i geometrii dachów, kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego i rzeźbiarskiego, stolarki drzwiowej, historycznego układu otworów okiennych, układu przestrzennego klatek schodowych i ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych,
- 4) w przypadku prowadzenia prac remontowych w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej należy przywrócić w budynkach historyczne podziały stolarki okiennej, a w budynku przy ul. Koniawskiej 18b przywrócić historyczny formę i kompozycję drewnianych drzwi wejściowych do budynku.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej 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 lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m 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) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi 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° - 50° ,
 - b) dla budynków o funkcji usługowej 10° - 25° ,
- 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków o funkcji usługowej,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,
- 7) dopuszczenie:
- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
 - b) utrzymania budynku wielorodzinnego zlokalizowanego na działce nr ewid. 491, dopuszczenie przebudowy, zakaz rozbudowy i nadbudowy,
 - 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. 4 pkt 1, 3 i 4, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,
 - d) utrzymania obiektów szklarni, bez prawa do rozbudowy i nadbudowy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizowanie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 120 KDD – ul. Krótka i 121 KDD - ul. Miernicza.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku, wiaty o funkcji usługowej:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

- c) 7,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} \div 30^{\circ}$,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m \div 32,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizowanie maksymalnie jednego budynku o funkcji usługowej i wiaty,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 7%,
 - b) maksymalną 45%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury i komunikacji wewnętrznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazdy:

- 1) od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska poprzez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną o symbolu 139 KDW,
- 2) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna poprzez istniejący zjazd i drogę wewnętrzną o symbolu 138 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22 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.

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 lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 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) 4,0m 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 30°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) dopuszczenie dachów płaskich,
- 5) szerokość elewacji frontowej 9,0m±22,0m,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 35%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna,
- 2) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych w formie garaży wbudowanych.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 57. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 ZP, 54 ZP, 63 ZP** ustala się przeznaczenie: zieleń urządzona – skwery, zieleńce.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi,
- 2) intensywność zabudowy 0%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej.

3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) do terenu o symbolu 24 ZP - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna,
- 2) do terenu o symbolu 54 ZP - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Inowrocławska,
- 3) do terenu o symbolu 63 ZP - od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnieńska, drogi wewnętrznej o symbolu 133 KDW.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej 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 lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m 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) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi 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°-50°,
 - b) dla budynków o funkcji usługowej 10°-25°,
 - 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków o funkcji usługowej,
 - 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,
 - 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) w obszarze jednej działki lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego wolno stojącego budynku o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
 - 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 140 KDL – ul. Wiatraczna, drogi wewnętrznej o symbolu 138 KDW, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 121 KDD – ul. Miernicza.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
 - a) 3 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) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi 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 10°-30°,
- 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków o funkcji usługowej,
- 6) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷26,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 55%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 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 140 KDL – ul. Wiatraczna poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 138 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 60. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27 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 teren należy włączyć do terenu o symbolu 20 U,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 obiektów istniejących.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez drogę 121 KDD – ul. Miernicza.

§ 61. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi zdrowia, usługi socjalne, dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełniającą.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-40°, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszcza się dachy płaskie,

4) szerokość elewacji frontowej 20,0m÷28,0m,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 30%,
- b) maksymalną 55%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 62. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, 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) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 7,0m 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, innymi 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°-50°,
 - b) dla budynków o funkcji usługowej 10°-30°,
- 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków o funkcji usługowej,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷30,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska poprzez istniejący zjazd.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 63. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

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

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 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) 4,0m 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 30°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,
- 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. 4 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.
5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
- a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 35%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.
6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
- 1) dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka,
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych w formie garaży wbudowanych.
7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m².

§ 64. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy płaskie,
- 3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) maksymalną szerokość elewacji frontowej 13,0m,
- 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 $15^{\circ}\div 30^{\circ}$, 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) lokalizację jednego budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
- 6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD - ul. Krótka.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 65. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu.
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ}\text{-}45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷17,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej na jednej działce,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 40%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,
- 4) zakaz lokalizowania dodatkowych wolno stojących budynków gospodarczych,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 121 KDD – ul. Miernicza.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 66. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi rzemieślnicze, gabinety lekarskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, w tym dachy mansardowe, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 7,0m÷16,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,

6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazdy: od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejący zjazd, od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 120 KDD - ul. Krótka i 121 KDD - ul. Miernicza.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 67. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **34 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- 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, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°-45°, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 12,0m±30,0m,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację jednego budynku o funkcji usługowej na jednej działce,

2) intensywność zabudowy:

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,

4) zakaz lokalizacji dodatkowych wolno stojących budynków gospodarczych,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska, publicznej drogi dojazdowej o symbolu 120 KDD – ul. Krótka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 68. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej 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 lub mieszkalno-usługowego:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:

- a) maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,

- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 3) dla obu typów budynków dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi 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°-50°,
 - b) dla budynków o funkcji usługowej 10°-25°,
- 5) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków o funkcji usługowej,
- 6) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷15,0m,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
- a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
- a) budynku na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy lub od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 121 KDD – ul. Miernicza.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 69. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36 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) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-25°,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷18,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 70. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **37 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, usługi określone w § 14 ust. 1 pkt 3 uchwały, usługi rzemieślnicze.

3. Dopuszcza się lokalizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek usługowy.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°-45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) szerokość elewacji frontowej 10,0m=30,0m,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku o funkcji usługowej na jednej działce,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 40%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,
- 4) zakaz lokalizowania dodatkowych wolno stojących budynków gospodarczych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna, od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska, poprzez istniejący zjazd.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

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

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

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

2) dachy płaskie,

3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych 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 7,0m÷12,0m,

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. 2 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 10%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,

6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 121 KDD - ul. Miernicza.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 72. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **39 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, usługi rzemieślnicze za wyjątkiem warsztatów samochodowych, 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) 8,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°-35°,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷14,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na jednej działce budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m².

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

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy płaskie,
- 3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych 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 8,0m÷16,0m,
- 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. 2 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,
 - c) na działkach o powierzchni powyżej 700m² lokalizowania jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 30m² oraz maksymalnej wysokości 2,8m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania zabudowy bliźniaczej,
 - d) utrzymania budynków gospodarczych, docelowo jeden obiekt na jednej działce budowlanej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd:

- 1) od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska,
- 2) od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska,
- 3) od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL - ul. Wiatraczna,
- 4) od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 122 KDD - ul. Osiedlowa.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 600m².

§ 74. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **41 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, 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 symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°-35°,
- 3) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷30,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) na jednej działce budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej i obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi głównej o symbolu 117 KDG – ul. Koniawska, poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 141 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1200m².

§ 75. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **42 MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – małe domy mieszkalne.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m do głównego gzymsu/okapu,
 - c) 12,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, w tym mansardowe, z kalenicą główną równoległą do ul. Wiatracznej, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°-45°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷18,0m,
- 4) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy budynku mieszkalnego,
 - b) lokalizacji budynku gospodarczo-garażowego o maksymalnej powierzchni zabudowy 120m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu, o jednolitej formie architektonicznej z kompleksowym wykończeniem elewacji.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 35%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczo-garażowego na granicy działki budowlanej,
 - a) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - b) docelowo likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL - ul. Wiatraczna.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 76. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43 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.

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 lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 7,0m 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) w przypadku budynku z dachem płaskim 5,0m do najwyższego gzymsu,
- 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) dopuszczenie dachów płaskich dla budynku o funkcji usługowej,
- 5) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷11,0m,
- 6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 45%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 670m².

§ 77. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44 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) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy płaskie,
- 3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych 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 8,0m÷13,0m,

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. 2 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,

c) na działkach o powierzchni powyżej 700m² lokalizacji jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m² oraz maksymalnej wysokości 2,8m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połąci dachu i 5m do kalenicy dachu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie:

a) lokalizowania infrastruktury technicznej,

b) utrzymania zabudowy bliźniaczej,

c) utrzymania budynków gospodarczych, docelowo jeden obiekt na jednej działce budowlanej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL - ul. Wiatraczna, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 122 KDD - ul. Osiedlowa.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 78. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – handel na działce nr ewid. 610.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

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

2) dachy płaskie,

3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połąci dachu 20° - 45° , zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷16,0m,

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 $15^{\circ}\div 30^{\circ}$, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,
- c) na działkach o powierzchni powyżej 700m^2 lokalizacji jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m^2 oraz maksymalnej wysokości $2,8\text{m}$ do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15% ,
 - b) maksymalną 30% ,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% ,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania budynków gospodarczych, docelowo jeden obiekt na jednej działce budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL - ul. Wiatraczna, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 122 KDD - ul. Osiedlowa.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m^2 .

§ 79. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **46 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Na działce nr ewid. 551 dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej – handel detaliczny. Ustala się lokalizację usług wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) $5,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) $11,0\text{m}$ do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim $9,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu,
- 2) dachy płaskie,
- 3) dopuszczenie dachów dwuspadowych, wielospadowych, symetrycznych, pokrytych dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $20^{\circ}\div 45^{\circ}$, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) szerokość elewacji frontowej $8,0\text{m}\div 16,0\text{m}$,
- 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 $15^{\circ} \div 30^{\circ}$, bez konieczności zachowania parametrów określonych w ust. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,
- c) na działkach o powierzchni powyżej 700m^2 lokalizację jednego budynku gospodarczego o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m^2 oraz maksymalnej wysokości $2,8\text{m}$ do najwyższego gzymsu/okapu głównej połąci dachu i 5m do kalenicy dachu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej, dla działki nr ewid. 551 – dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalno-usługowego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15% ,
 - b) maksymalną 30% ,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% ,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania zabudowy bliźniaczej,
 - d) utrzymania budynków gospodarczych, docelowo jeden obiekt na jednej działce budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 121 KDD – ul. Miernicza, od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m^2 .

§ 80. 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: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje.

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 lub mieszkalno-usługowego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) $7,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) $11,0\text{m}$ do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim $9,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) $5,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) $7,0\text{m}$ do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim $5,0\text{m}$ do najwyższego gzymsu,

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) dopuszczenie dachów płaskich,

5) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷16,0m,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy 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 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 20%,

b) maksymalną 45%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 25%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynku o funkcji usługowej na granicy terenu,

b) infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi lokalnej o symbolu 140 KDL – ul. Wiatraczna.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 81. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **48 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) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy wielospadowe, dwuspadowe, 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,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷12,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 28 m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 123 KDD – ul. Sierakowska, 124 KDD – ul. Inowrocławska, ul. Pilska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 82. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **49 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się utrzymanie funkcji usługowej – biura.

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

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Pilskiej z kalenicą główną prostopadłą do osi drogi, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównej połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷14,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 15%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 124 KDD – ul. Inowrocławska, ul. Piłska.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 83. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **51 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 budynku gospodarczego:
 - a) 2,8m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - b) 4,0m 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 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: poprzez publiczne drogi dojazdowe o symbolach 123 KDD, 124 KDD.

§ 84. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **52 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) 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°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

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. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,

b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 124 KDD – ul. Inowrocławska, ul. Wągrowiecka, ul. Toruńska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 85. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **53 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) 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°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

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. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 124 KDD - ul. Inowrocławska, ul. Wągrowiecka, ul. Toruńska, ul. Gnieźnieńska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m².

§ 86. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **55 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, gabinety lekarskie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - d) w przypadku budynku z dachem płaskim – 9,0m do najwyższego gzymsu,
- 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°–30°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 4) dopuszczenie dachów płaskich,
- 5) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷10,0m,
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 80m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
- 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. 3 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego i/lub jednego budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 40%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynku gospodarczego lub budynku o funkcji usługowej na granicy działki budowlanej,

b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Wągrowiecka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 650m^2 .

§ 87. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **56 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) 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 $20^{\circ}\text{--}45^{\circ}$, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej $9,0\text{m}\div 16,0\text{m}$,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m^2 oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

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 $15^{\circ}\div 30^{\circ}$, 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 15%,
- b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 124 KDD – ul. Wągrowiecka, ul. Toruńska, ul. Bydgoska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 88. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **57 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) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Gnieźnieńskiej i ul. Wągrowieckiej z kalenicą główną równoległą do drogi, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷14,0m,
- 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
- 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. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,

b) lokalizowania infrastruktury technicznej,

c) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 124 KDD – ul. Wągrowiecka, ul. Toruńska, ul. Bydgoska, ul. Gnieźnieńska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 89. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **58 MN,U** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

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

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetrycznych, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–30°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷14,0m,

5) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych lub o funkcji usługowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m² oraz maksymalnej wysokości 4m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 6m do kalenicy dachu,

6) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych,

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. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego i/lub budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 40%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynku gospodarczego lub budynku o funkcji usługowej na granicy działki budowlanej,

b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Bydgoska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 550m².

§ 90. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **59 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, za wyjątkiem stacji paliw, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obiekty socjalne, obsługa pojazdów, gastronomia.

3. Ustala się lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej.

4. 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 symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷16,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 20%,
- b) maksymalną 50%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnieńska.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 91. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **60 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) 3,5m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 8,0m do głównej kalenicy dachu,

- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, z kalenicą główną równoległą do osi drogi, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, dla każdego budynku w zabudowie bliźniaczej pokrycie musi być jednorodne w zakresie rodzaju i koloru dachówki, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35° – 45° , dopuszcza się lukarny,
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 12,0m,
- 4) obowiązek stosowania jednolitej kolorystyki dla jednego całego budynku bliźniaczego i przyległych budynków gospodarczych,
- 5) zakaz zmiany formy i gabarytów części głównej istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 35m^2 oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu, dobudowanych do budynków mieszkalnych,
- 7) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej lub wolno stojącej oraz jednego budynku gospodarczego połączonego z budynkiem mieszkalnym,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 25%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) obowiązek utrzymania istniejącego charakteru zabudowy bliźniaczej przy ul. Gnieźnieńskiej,
- 6) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania zabudowy na granicy działki budowlanej,
 - b) lokalizowania infrastruktury technicznej,
 - c) utrzymania zabudowy gospodarczej zlokalizowanej poza wyznaczonymi liniami zabudowy, do czasu ewentualnej jej likwidacji.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnieńska, drogi wewnętrznej o symbolu 133 KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m^2 .

§ 92. 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:
 - a) 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) 4,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 10,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, z kalenicą główną równoległą do ul. Gnieźnieńskiej i ul. Kujawskiej, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35° – 45° , dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷14,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,

6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnieńska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 133 KDW, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD i teren o symbolu 63 ZP, od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 93. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **64 MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – małe domy mieszkalne.

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 14,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, w tym mansardowe, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°–45°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 18,0m÷24,0m,

4) możliwość lokalizacji budynku gospodarczo–garażowego o jednolitej formie architektonicznej, z kompleksowym wykończeniem elewacji, o maksymalnej powierzchni zabudowy 100m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu, na budynku gospodarczo–garażowym dopuszcza się realizację dachu płaskiego,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki budowlanej lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 25%,

b) maksymalną 40%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie:

a) lokalizowania budynku gospodarczo-garażowego na granicy działki budowlanej,

b) lokalizowania infrastruktury technicznej,

c) docelowo likwidacji istniejącej zabudowy gospodarczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnieńska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 94. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **65 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

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

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–30°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷11,0m,

5) możliwość lokalizacji budynku gospodarczego lub budynku o funkcji usługowej o maksymalnej powierzchni zabudowy 60m² oraz maksymalnej wysokości 4m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 6m do kalenicy dachu,

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. 3 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego i/lub jednego budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 40%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku gospodarczego lub budynku o funkcji usługowej na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejący zjazd.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

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

2. Na działce nr ewid. 219 dopuszcza się lokalizowanie funkcji usługowej – usługi rzemiosła, wbudowanej w pierwszą kondygnację nadziemną budynku mieszkalnego.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Gnieźnieńskiej i ul. Wągrowieckiej z kalenicą główną równoległą do drogi, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego, dla działki nr ewid. 219 – dopuszczenie lokalizowania jednego budynku mieszkalno-usługowego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 15%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) 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 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy, od publicznych dróg dojazdowych o symbolu 124 KDD – ul. Gnieźnińska, ul. Bydgoska, ul. Wągrowiecka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

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

2. Dopuszcza się:

1) utrzymanie funkcji usługowej – usługi rzemiosła na działkach nr ewid. 243 i 244, w obecnych gabarytach,

2) utrzymanie zabudowy bliźniaczej i wielorodzinnej.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 3 kondygnacje nadziemne,

b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, w tym mansardowe, dla budynków mieszkalnych położonych przy ul. Wągrowieckiej z kalenicą główną równoległą do drogi, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

3) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷16,0m,

4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 25m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

5) dopuszczenie:

a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych,

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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) 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 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy i drogę wewnętrzną o symbolu 132 KDW, od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 124 KDD – ul. Wągrowiecka, ul. Bydgoska, 123 KDD – ul. Międzychodzka.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

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

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, uprawy ogrodnicze szklarniowe.

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 lub mieszkalno-usługowego:

- a) 3 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) 9,0m do głównej kalenicy dachu,

3) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku szklarni 6,0m do najwyższego punktu konstrukcji, dotyczy to również tymczasowych tuneli foliowych,

4) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, dla szklarni i tuneli foliowych dopuszcza się dachy powłokowe, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, w kolorze czerwonym, za wyjątkiem szklarni i tuneli foliowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, dla szklarni - 10°–40°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,

5) szerokość elewacji frontowej 14,0m÷20,0m,

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 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego oraz jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej, za wyjątkiem szklarni i tuneli foliowych lub jednego budynku mieszkalno-usługowego,

2) intensywność zabudowy dla budynków:

- a) minimalną 20%,
- b) maksymalną 50%,

3) intensywność zabudowy dla szklarni i tuneli foliowych maksymalnie 60%,

- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 5) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 6) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej, w tym instalacji solarnych na własne potrzeby.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 123 KDD – ul. Międzychodzka, 124 KDD – ul. Bydgoska,
- 2) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych w formie garaży wbudowanych.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 98. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **69 R,ZP,Wm** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzona, urządzenia melioracji wodnych.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: ciągi pieszo–rowerowe, usługi sportu i rekreacji, urządzenia wodne, w tym budowle przeciwpowodziowe, kanały, zbiorniki wodne, inne budowle hydrotechniczne.

3. W zakresie przeznaczenia rolnego ustala się formy zagospodarowania terenu: sadownictwo, warzywnictwo, hodowla roślin ozdobnych.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z technologią urządzeń przeciwpowodziowych i melioracji wodnych,
- 2) dachy dwuspadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–40°,
- 3) szerokość elewacji frontowej zgodnie z technologią urządzeń hydrotechnicznych.

5. W zakresie zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz zabudowy budynkami, za wyjątkiem budynków związanych z wykonywaniem zadań w zakresie ochrony przeciwpowodziowej oraz szklarni i tuneli szklarniowych,
- 2) zakazuje się zabudowy innymi budynkami tymczasowymi,
- 3) ustala się intensywność zabudowy zgodnie z technologią urządzeń przeciwpowodziowych i melioracji wodnych,
- 4) dopuszczenie:

a) lokalizowania infrastruktury technicznej,

b) lokalizowania obiektów małej architektury,

c) nasadzenia zieleni wysokiej w pasie o szerokości 20,0m na granicy z terenami o symbolach 71 P,U i 85 U.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:

- 1) dojazd: od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogi wewnętrzne o symbolu 134 KDW, 92 KDW i teren o symbolu 85 U, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD i teren o symbolu 71 P,U,
- 2) obowiązek lokalizowania minimum 5 miejsc postojowych, w formie parkingu terenowego – do realizacji po zlokalizowaniu funkcji wymagających parkowania pojazdów.

§ 99. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **71 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, obsługa pojazdów, składowanie, magazynowanie, wytwórczość.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

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

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

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej $40,0m \div 170,0m$,

5) indywidualną kolorystykę elewacji 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) jako formę zabudowy budynki o charakterze usługowym, produkcyjnym,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 30%,

b) maksymalną 60%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,

4) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy $20m^2$, ramp przeładunkowych itp.,

c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka, od drogi wewnętrznej o symbolu 131 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej $3500m^2$.

§ 100. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **72 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel hurtowy, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość, obsługa pojazdów, składowanie, magazynowanie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

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

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

- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 40,0m÷90,0m,
- 5) indywidualną kolorystykę elewacji 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) jako formę zabudowy budynki o charakterze usługowym, produkcyjnym,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 30%,
 - b) maksymalną 60%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) komunikacji wewnętrznej,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.,
 - c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka, dopuszcza się dojazd od drogi wewnętrznej o symbolu 131 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1500m².

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

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

3. Ustala się lokalizację maksymalnie 5 lokali mieszkalnych w budynku o funkcji usługowej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 25°–40°, dopuszcza się lukarny,
- 3) minimalną szerokość elewacji frontowej 10,0m, maksymalną – zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację maksymalnie jednego budynku,
- 2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 20%,
 - b) maksymalną 30%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
- a) zabudowy na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka, od drogi wewnętrznej o symbolu 131 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 102. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **75 MN,U** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa, usługi.

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

3. Ustala się w zakresie funkcji mieszkaniowej lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek wolno stojący o funkcji usługowej lub jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego na jednej wydzielonej działce budowlanej,

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku o funkcji usługowej lub mieszkalno-usługowego:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,

2) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 3 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,

4) kąt nachylenia głównych połaci dachu:

- a) dla budynku o funkcji usługowej 15°–45°,
- b) dla budynku mieszkalnego 35°–45°,

5) szerokość elewacji frontowej 15,0m=18,0m.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej lub mieszkalno-usługowej i budynku mieszkalnego jednorodzinne wolno stojącego,

2) intensywność zabudowy:

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

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na granicy z terenami o symbolach 82 U i 71 P,U,
- 6) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) komunikacji wewnętrznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 134 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych 2000m².

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

2. Ustala się lokalizację funkcji usługowej wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku mieszkalnego.

3. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel detaliczny, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, gabinety lekarskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, 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.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalno–usługowego wolno stojącego,

2) intensywność zabudowy:

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 134 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 104. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **77 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) 6,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- d) w przypadku budynku z dachem płaskim 9,0m do najwyższego gzymsu,

2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35° – 45° , dopuszcza się lukarny,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej $8,0m \div 10,0m$,

5) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy $28m^2$ oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,

6) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,
- b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwu lub czterospadowy o spadkach $15^{\circ} \div 30^{\circ}$, 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie:

- a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
- b) utrzymania zabudowy bliźniaczej,
- c) lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej $800m^2$.

§ 105. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **78 MW** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – małe domy mieszkalne.

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, w tym mansardowe, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°–45°, dla dachu mansardowego – kąt nachylenia połaci głównych - górnych 25°-35°, dolnych 60°-70°, zakazuje się stosowania dachów kopertowych bez kalenicy, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 10,0m÷15,0m,
- 4) możliwość lokalizacji budynku gospodarczo–garażowego o jednolitej formie architektonicznej z kompleksowym wykończeniem elewacji, o maksymalnej powierzchni zabudowy 80m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu.
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.
 - 3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczo–garażowego do obsługi wszystkich lokali mieszkalnych,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 15%,
 - b) maksymalną 35%,
 - 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
 - 4) zapewnienie możliwości przejazdu w głąb nieruchomości,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynku gospodarczo–garażowego na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej.
 - 4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Międzychodzka.
 - 5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 106. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **79 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) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, z kalenicą główną równoległą do ul. Kobylogórskiej, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 35°–45°, dopuszcza się lukarny,
 - 3) szerokość elewacji frontowej 7,0m÷12,0m,
 - 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 35m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
 - 5) dopuszczenie:
 - a) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów,

b) na istniejących budynkach z dachem płaskim przebudowy dachu płaskiego na dach dwuspadowy o spadkach $35^{\circ} \div 45^{\circ}$, dopuszcza się lukarny.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 15%,

b) maksymalną 35%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 45%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie:

a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,

b) utrzymania zabudowy bliźniaczej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy na nieruchomości, od drogi wewnętrznej o symbolu 134 KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 650m^2 .

§ 107. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **80 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, 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) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

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

2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu $10^{\circ} - 30^{\circ}$,

3) dopuszczenie dachów płaskich,

4) szerokość elewacji frontowej:

a) od ul. Kobylogórskiej $40,0\text{m} \div 50,0\text{m}$,

b) od drogi o symbolu 134 KDW $20,0\text{m} \div 45,0\text{m}$,

5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 35%,

b) maksymalną 55%,

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,
- 5) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych,
- 6) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejący zjazd, od drogi wewnętrznej o symbolu 134 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m².

§ 108. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **82 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel, 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) 8,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połaci dachu,
- 2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–30°,
- 3) szerokość elewacji frontowej maksymalnie 28,0 m,
- 4) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 30%,
 - b) maksymalną 70%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 15%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) komunikacji wewnętrznej,
- b) obiektów małej architektury,
- c) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 134 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 2000m².

§ 109. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **84 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, bazy, wytwórczość, obsługa pojazdów, składowanie, magazynowanie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

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

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÷50,0m,

5) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów,

6) dopuszczenie:

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

b) przebudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku o charakterze usługowym, produkcyjnym,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 30%,

b) maksymalną 60%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) komunikacji wewnętrznej,

b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m^2 , ramp przeładunkowych itp.,

c) obiektów małej architektury.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 92 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m^2 .

§ 110. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **85 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obsługa pojazdów, usługi hotelarskie, usługi gastronomii, gabinety lekarskie, usługi turystyki i sportu.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

a) 10,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

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

- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10° – 30° ,
- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej $15,0m \div 100,0m$,
- 5) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 50%,
- 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 3) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości oraz do terenu o symbolu 69 R,ZP,Wm,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) komunikacji wewnętrznej,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogi wewnętrzne o symbolach 92 KDW, 134 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej $3500m^2$.

§ 111. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **86 T**, **94 T** ustala się przeznaczenie: infrastruktura telekomunikacyjna.

2. Ustala się funkcje dopuszczone:

- 1) infrastruktura techniczna inna niż telekomunikacyjna,
- 2) w przypadku braku lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych lub innej infrastruktury technicznej tereny należy włączyć do terenu o symbolu 93 P,U.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) 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 miejski, 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 publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 135 KDW i teren o symbolu 93 P,U.

§ 112. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **88 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, wytwórczość, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, składowanie, magazynowanie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 3 kondygnacje nadziemne,
- b) 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) do kalenicy wynikającą z przyjętego kąta nachylenia głównej połąci dachu,

2) wysokość minimalną 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

3) dachy dwuspadowe, symetryczne, dla budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy z terenem o symbolu 142 KDW z kalenicą równoległą lub zbliżoną do równoległości do ul. Kobylogórskiej, pokryte dachówką, innymi materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połąci dachu 10°–30°,

4) dopuszczenie dachów płaskich,

5) obowiązek stworzenia zwartej pierzei zabudowy od strony drogi wewnętrznej o symbolu 142 KDW, łączna szerokość elewacji frontowej maksymalnie 50,0m,

6) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów,

7) w przypadku realizacji jednego obiektu budowlanego na kilku działkach obowiązek kompleksowego rozwiązania konstrukcyjno–architektonicznego, bez uwidaczniania podziału na działki w elewacji tego budynku,

8) obowiązek kształtowania elewacji frontowej budynków od strony drogi wewnętrznej o symbolu 142 KDW w nawiązaniu do elewacji budynku zlokalizowanego na działce nr ewid. 360/1 – ul. Kobylogórska 2, objętego gminną ewidencją zabytków.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 12%,
- b) maksymalną 100%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0%,

4) dopuszczenie:

- a) przebudowy, rozbudowy, nadbudowy obiektów,
- b) lokalizowania komunikacji wewnętrznej.

5. 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.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 142 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 113. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **89 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 9,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- 2) dachy płaskie, pokryte papą z posypką mineralną lub kruszywem, warunek nie dotyczy doświetli,
- 3) maksymalną szerokość elewacji frontowej 130,0m,
- 4) zachowanie dominanty wysokościowej – komina fabrycznego na budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
- 5) dopuszczenie:
 - a) utrzymania zabudowy w istniejących gabarytach, do czasu zagospodarowania zgodnie z ustaleniami uchwały,
 - b) w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi lokalizowania na dachach budynków: instalacji i urządzeń klimatyzacyjnych i wentylacyjnych, doświetli, innych urządzeń technicznych, nie dotyczy to budynku objętego ochroną konserwatorską.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) jako formę zabudowy budynki o charakterze usługowym, przemysłowym,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 40%,
 - b) maksymalną 60%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%.

5. 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.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 92 KDW.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m².

8. Ustala się zasady ochrony obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – budynku przy ul. Kobylogórskiej 2, wskazanego na rysunku planu:

- 1) zakazuje się rozbudowy, nadbudowy,
- 2) dopuszcza się przebudowę,
- 3) nakazuje się zachowanie: skali, geometrii i sposobu pokrycia dachu, kompozycji elewacji, historycznych wypraw tynkarskich i warstw malarskich, detalu architektonicznego.

§ 114. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **90 ZP,Wm, 91 ZP,Wm, 98 ZP,Wm** ustala się przeznaczenie: zielen urządzone, urządzenia melioracji wodnych.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: urządzenia wodne, w tym budowle przeciwpowodziowe, kanały, zbiorniki wodne, inne urządzenia hydrotechniczne.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym tymczasowymi, za wyjątkiem budynków związanych z wykonywaniem zadań w zakresie ochrony przeciwpowodziowej,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z technologią urządzeń przeciwpowodziowych, hydrotechnicznych,
- 3) dachy dwuspadowe, pokryte dachówką w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–40°.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) intensywność zabudowy zgodnie z technologią urządzeń hydrotechnicznych,

- 2) zakaz lokalizowania miejsc postojowych, za wyjątkiem terenu o symbolu 90 ZP,Wm, w którym dopuszcza się lokalizowanie parkingu,
- 3) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. 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.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd do terenu:

- 1) o symbolu 90 ZP,Wm – od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 92 KDW i teren 89 P,U oraz 115 Wm,
- 2) o symbolu 91 ZP,Wm – od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 92 KDW oraz teren o symbolu 115 Wm,
- 3) o symbolu 98 ZP,Wm – od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska poprzez drogi wewnętrzne o symbolach 126–130 KDW, poprzez teren o symbolu 114 Wm, od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 125 KDD – ul. Kujawska.

§ 115. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **93 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

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

3. 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,
- 2) obowiązek lokalizacji obiektów o wysokości minimalnej 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- 3) dachy płaskie,
- 4) dopuszczenie dachów dwuspadowych symetrycznych, pokrytych blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–25°,
- 5) szerokość elewacji frontowej 12,0m÷110,0m dla obiektu realizowanego na kilku wydzielonych działkach budowlanych,
- 6) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów,
- 7) w przypadku realizacji jednego obiektu budowlanego na kilku działkach obowiązek kompleksowego rozwiązania konstrukcyjno–architektonicznego, bez uwidaczniania podziału na działki w elewacji budynku,
- 8) dopuszczenie:
 - a) utrzymanie obiektów budowlanych z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie dwóch budynków o charakterze usługowym, produkcyjnym,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 20%,

- b) maksymalną 70%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 10%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) zabudowy na granicy działki budowlanej,
 - b) komunikacji wewnętrznej,
 - c) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.
- 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dojazd od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy, od dróg wewnętrznych o symbolach 92 KDW, 135 KDW,
 - 2) zakazuje się organizacji nowych zjazdów od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska.
- 6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 3000m².

§ 116. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **95 P,U**, **96 P,U** ustala się przeznaczenie: obiekty produkcyjne, składy i magazyny, usługi.

2. W ramach wyznaczonej funkcji ustala się: handel, usługi rzemieślnicze, wytwórczość, usługi administracji, doradztwa, biura i agencje, obiekty socjalne, bazy, parkingi, składowanie, magazynowanie.

3. 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,
- 2) dla terenu o symbolu 95 P,U obowiązek lokalizacji obiektów o wysokości minimalnej 7,0m do najwyższego gzymsu/okapu dla obiektów zlokalizowanych od strony ul. Kobylogórskiej,
- 3) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte blachą, materiałami drobnowymiarowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 10°–25°,
- 4) dopuszczenie dachów płaskich,
- 5) szerokość elewacji frontowej 14,0m÷70,0m dla obiektu realizowanego na kilku wydzielonych działkach budowlanych,
- 6) indywidualną kolorystykę elewacji obiektów,
- 7) w przypadku realizacji jednego obiektu budowlanego na kilku działkach obowiązek kompleksowego rozwiązania konstrukcyjno–architektonicznego, bez uwidaczniania podziału na działki w elewacji budynku,
- 8) dopuszczenie:
 - a) utrzymania obiektów budowlanych z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku o charakterze usługowym, produkcyjnym,

- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 30%,
 - b) maksymalną 80%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 0%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) zabudowy na granicy działki budowlanej,
 - b) infrastruktury technicznej, ogrodzeń, wag, portierni o maksymalnej powierzchni zabudowy 20m², ramp przeładunkowych itp.,
 - c) obiektów małej architektury.
5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się dojazd do terenu od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska poprzez istniejące zjazdy, od dróg wewnętrznych o symbolach 134 KDW, 135 KDW,
 - 2) dla terenu o symbolu 95 P,U zakazuje się organizacji nowych zjazdów od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

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

2. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 11,0m do głównej kalenicy dachu,
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe, symetryczne, pokryte dachówką w kolorze czerwonym lub brązowym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 30°–45°, dopuszcza się lukarny,
- 3) szerokość elewacji frontowej 15,0m÷36,0m,
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 5%,
 - b) maksymalną 15%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 70%,
- 4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
- 5) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 130 KDW.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 7000m².

§ 118. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **99 R,ZP,ZD** ustala się przeznaczenie: rolne, zieleń urządzona, ogrody działkowe.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: tereny użytków zielonych – łąki, pastwiska, tereny upraw ogrodniczych i sadowniczych.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy budynkami, w tym budynkami tymczasowymi i nietrwale związanymi z gruntem,
- 2) zakaz lokalizacji obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz szklarni i tuneli foliowych o powierzchni powyżej 4,0m².

4. W zakresie zagospodarowania terenu dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 130 KDW.

§ 119. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **100 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) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 10,0m 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) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
- 5) dla działek nr ewid. 40, 39, 38, 37 dopuszcza się budowę budynku na dwóch działkach – zgodnie z rysunkiem planu.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizacje maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,
- 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.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

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

2. W ramach funkcji usługowej ustala się: handel, 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) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,0m 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) 6,0m 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 służącego prowadzeniu działalności gospodarczej 10°–20°,

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

6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

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 123 KDD – ul. Sierakowska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1000m².

§ 121. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **102 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) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,0m 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) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 28m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
- 5) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego,
- 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.

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: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska, od drogi wewnętrznej o symbolu 129 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 700m².

§ 122. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **103 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. 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 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
 - 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 25%,

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych,
- 5) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 6) 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: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska, od dróg wewnętrznych o symbolach 129 KDW, 128 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

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

2. 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 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) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,

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.

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: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska, od dróg wewnętrznych o symbolach 128 KDW, 127 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 800m².

§ 124. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **105 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. 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 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.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 25%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych,
- 5) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 6) 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: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska, od dróg wewnętrznych o symbolach 127 KDW, 126 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 125. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **106 MN** ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. 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 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.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
- 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:
 - a) budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,
 - b) 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: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska, od drogi wewnętrznej o symbolu 126 KDW.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m².

§ 126. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **108 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) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
 - c) 10,0m 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 8,0m÷20,0m,
- 4) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych o maksymalnej powierzchni zabudowy 30m² oraz maksymalnej wysokości 3m do najwyższego gzymsu/okapu głównej połaci dachu i 5m do kalenicy dachu,
- 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. 2 pkt 1 i 2, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy,

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku gospodarczego, dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynku bliźniaczego na działkach nr ewid. 79, 80 i 84,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 10%,
 - b) maksymalną 25%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50%,
- 4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,
- 5) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania budynku gospodarczego na granicy działki budowlanej,

b) lokalizowania infrastruktury technicznej,

c) utrzymania zabudowy bliźniaczej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznych dróg dojazdowych o symbolach 123 KDD – ul. Sierakowska, 125 KDD – ul. Kujawska, 124 KDD – ul. Pilska.

5. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 600m².

§ 127. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **109 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.

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

a) 2 kondygnacje nadziemne,

b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,

c) 10,0m 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) 6,0m 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 służącego prowadzeniu działalności gospodarczej 10°–20°,

5) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷15,0m,

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. 3 pkt 1 i 3, w takim przypadku dopuszcza się realizację dachu kopertowego bez kalenicy.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalną 10%,

b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

a) budynku o funkcji usługowej na granicy działki budowlanej,

b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 123 KDD – ul. Sierakowska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 1100m².

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

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy dla budynku mieszkalnego:

- a) 2 kondygnacje nadziemne,
- b) 5,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 10,0m 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) 6,0m 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 służącego prowadzeniu działalności gospodarczej 10°–20°,

5) szerokość elewacji frontowej 9,0m÷15,0m,

6) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego budynku o funkcji usługowej,

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalną 10%,
- b) maksymalną 30%,

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

- a) budynku o funkcji usługowej na granicy działki budowlanej,
- b) infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 125 KDD – ul. Kujawska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 900m².

§ 129. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **111 U,MN** ustala się przeznaczenie: usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Ustala się w zakresie funkcji mieszkaniowej lokalizację maksymalnie jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o funkcji usługowej na jednej działce.

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

4. 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 symetryczne, dachy jednospadowe, pokryte dachówką, blachodachówką, w kolorze czerwonym, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 20°–45°,

3) szerokość elewacji frontowej 8,0m÷11,0m,

4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i nadbudowy obiektów.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) w obszarze jednej działki lokalizację budynku wolno stojącego lub bliźniaczego, o funkcji usługowej, z lokalem mieszkalnym,

2) intensywność zabudowy:

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

3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%,

4) zapewnienie dojazdu w głąb każdej nieruchomości,

5) dopuszczenie lokalizowania:

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

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Piłska.

7. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 130. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **112 U** ustala się przeznaczenie: usługi.

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

3. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) 1 kondygnacja nadziemna,
- b) 3,0m do najwyższego gzymsu/okapu,
- c) 6,0m do głównej kalenicy dachu,

2) dachy dwuspadowe symetryczne, pokryte dachówką, blachodachówką, o kącie nachylenia głównych połaci dachu 15°–30°,

- 3) dopuszczenie dachów płaskich,
- 4) szerokość elewacji frontowej 3,0m÷5,0m.

4. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację jednego budynku wolno stojącego o funkcji usługowej,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną 25%,
 - b) maksymalną 50%,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30%,
- 4) dopuszczenie lokalizowania infrastruktury technicznej.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: od publicznej drogi dojazdowej o symbolu 124 KDD – ul. Pilska, 123 KDD – ul. Sierakowska.

6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej 500m².

§ 131. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **113 R,ZN,Wm** ustala się przeznaczenie: rolne, objęte formami ochrony przyrody, urządzenia melioracji wodnych.

2. Ustala się funkcje dopuszczone: tereny użytków zielonych – łąki, tereny usług sportu i rekreacji – łąki rekreacyjne, zbiorniki wodne, służące racjonalnej gospodarce wodnej i celom przeciwpowodziowym, ścieżki rowerowe.

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 postojowych,
- 4) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami i zasadami przyjętymi dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów sieci Natura 2000 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- 5) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń wodnych, w tym budowli przeciwpowodziowych, hydrotechnicznych,
 - b) niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 130 KDW, drogę publiczną o symbolu 125 KDD – ul. Kujawska, poprzez teren o symbolu 114 Wm.

§ 132. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **114 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 wraz ze zjazdami na tereny sąsiednie o symbolu 113 R,ZN,Wm, 91 ZP,Wm, 69 R,ZP,Wm.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd: poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 130 KDW, od drogi publicznej o symbolu 125 KDD – ul. Kujawska.

§ 133. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **115 Wm** ustala się przeznaczenie: urządzenia melioracji wodnych.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi,
- 2) zakaz nasadzeń zieleni niskiej, za wyjątkiem darni stabilizującej nasypy.
3. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się:
 - 1) dojazd do terenu poprzez drogę wewnętrzną o symbolu 92 KDW,
 - 2) dojazd na koronę wału przeciwpowodziowego,
 - 3) zapewnienie dojazdu do terenu o symbolu 91 ZP,Wm i 90 ZP,Wm.

§ 134. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **116 K** ustala się przeznaczenie: infrastruktura kanalizacyjna.

2. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się dojazd do terenu od publicznej drogi zbiorczej o symbolu 119 KDZ – ul. Kobylogórska.

Rozdział 10.

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenu.

§ 135. 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.

§ 136. Ustala się 30%-ową stawkę, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 137. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

§ 138. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miasta

Jerzy Sobolewski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVII/638/2013

Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

z dnia 30 października 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r., poz.647 z późn. zm.), art.7 ust.1 pkt 1 i art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz.594), w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gorzowa Wlkp. dla obszaru położonego pomiędzy ul. Koniawską, ul. Kujawską i Kanałem Ulgi, Rada Miasta Gorzowa Wlkp. rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Postanawia się w części nie uwzględnić uwagi zgłoszonej w dniu 10 maja 2013r. przez Inter-Sicherheits-Service Sp. z o.o., w zakresie przeznaczenia terenu 90 ZP,Wm – tereny zieleni urządzonej, tereny urządzeń melioracji wodnych na P,U – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług.

Uzasadnienie: Złożona uwaga jest w istocie wnioskiem do projektu planu złożonymi po wyznaczonym ustawowym terminie, który upłynął dnia 31 marca 2011r. W projekcie planu, na terenie 90 ZP,Wm, przewidziano realizację strategicznych inwestycji służących ochronie terenów objętych opracowaniem przed podtopieniami wynikającymi z przesiąków przez wały przeciwpowodziowe wód powodziowych rzeki Warty. Na przedmiotowym terenie znajdują się urządzenia i sieci melioracyjne, pozwalające na odprowadzenie wód opadowych z terenu wnioskodawcy. Projektowane zagospodarowanie ma na celu zapewnienie ochrony przed powodzią i podtopieniami całej dzielnicy. Ponadto, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, w odległości 50m od stopy wałów przeciwpowodziowych nie powinny być lokalizowane żadne inwestycje nie służące ochronie przeciwpowodziowej. Na ewentualne odstępstwa od tego przepisu zgodę może wyrazić Marszałek województwa, co zostało uwzględnione w zapisach planu.

§ 2. Postanawia się w części nie uwzględnić uwagi zgłoszonej w dniu 14 maja 2013r. przez Pana Zbigniewa Głuchego, w zakresie zmiany wielkości współczynnika parkingowego dla terenu 1 U - tereny usług.

Uzasadnienie: Złożona uwaga jest w istocie wnioskiem do projektu planu złożonymi po wyznaczonym ustawowym terminie, który upłynął dnia 31 marca 2011r. Ustalone w projekcie planu miejscowego współczynniki parkingowe określone są na podstawie przyjętych standardów, obowiązujących dla obszaru całego miasta. Przyjęty dla terenu 1 U współczynnik jest możliwy do realizacji i nie ma potrzeby stosowania odstępstw od przyjętych przez Miasto standardów.

§ 3. Postanawia się w całości nie uwzględnić uwagi zgłoszonej w dniu 18 kwietnia 2013r. przez Panią Katarzynę Gamalczuk – przedstawiciela spółki Gamaplast, w zakresie przekwalifikowania drogi wewnętrznej na drogę publiczną, w celu dodatkowego skomunikowania z drogą publiczną nieruchomości, będącej własnością spółki Gamaplast.

Uzasadnienie: Droga wewnętrzna, będąca przedmiotem uwagi, stanowi własność prywatną i służy skomunikowaniu terenów prywatnych. Spółka Gamaplast posiada dojazd do swoich nieruchomości od drogi publicznej o symbolu 123 KDD (działka nr ewidencyjny 11-43). W tym przypadku wykup gruntów i budowa nowej drogi dojazdowej do terenu wnioskodawcy nie leży w interesie ekonomicznym Miasta.

§ 4. Pozostałe uwagi, będące faktycznie zgłoszonymi po terminie wnioskami, zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta, zgodnie z art. 17 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez wprowadzenie zmian do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVII/638/2013

Rady Miasta Gorzowa Wlkp.

z dnia 30 października 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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. Koniawską, ul. Kujawską i Kanałem Ulgi

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647.), art.7 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) i art. 216 ust.2 pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r. Nr 157, poz. 1240 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,

b) finansowane przez inwestora zewnętrznego:

- budowa sieci gazowej.

§ 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 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 szczegółowego harmonogramu realizacji wyżej wymienionych inwestycji.