



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 16 listopada 2015 r.

Poz. 6891

UCHWAŁA NR XI/85/2015 RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA

z dnia 2 października 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII/183/12 Rady Gminy Dobrzyca z dnia 30 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm., Rada Miejska Gminy Dobrzyca uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca z późn. zm.

2. Granice obszaru objętego planem określone są w częściach graficznych planu.

3. Częściami graficznymi planu, stanowiącymi integralną część uchwały, są rysunki zatytułowane:

- 1) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Czarnuszka” – załącznik nr 1;
- 2) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w mieście Dobrzyca” – załącznik nr 2;
- 3) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Fabianów” – załącznik nr 3;
- 4) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Galew i Trzebin” – załącznik nr 4;
- 5) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Gustawów, Karminiek i Karminiec” – załącznik nr 5;
- 6) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Izbiczno i Koźminiec” – załącznik nr 6;
- 7) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowościach Lutynia i Strzyżew” – załącznik nr 7;
- 8) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Polskie Olędry” – załącznik nr 8;
- 9) „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca w miejscowości Sośnica” – załącznik nr 9.

4. Pozostałe załączniki stanowią:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 10;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 11.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budynku typu „willa miejska” – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny o powierzchni zabudowy nie większej niż 325 m², składający się maksymalnie z dwóch klatek schodowych i nie więcej niż pięciu lokali mieszkalnych na kondygnacji, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i określonym w uchwale;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania lub od krawędzi jezdni, w jakiej można sytuować budynki;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której nakazuje się sytuować minimum 75% ściany elewacji frontowej budynku, z wyjątkiem:
 - a) budynków gospodarczych i garaży,
 - b) budynków usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U4, 3.MN/U1– dla których należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni prześwitów jest mniejszy niż 70%;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków, usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 8) rysunku planu – należy przez to rozumieć części graficzne planu stanowiące załączniki o numerach od 1 do 9 do niniejszej uchwały;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 11) usługach rzemiosła – należy przez to rozumieć działalność z zakresu rzemiosła określoną w przepisach odrębnych;
- 12) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia o zwartej strukturze, formowane w kształcie pasów;
- 13) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu:
 - a) załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.MN,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 2.MN7,
 - c) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4,
 - d) załącznik nr 6 (Izbiczo) – symbolami: 6.MN1, 6.MN2,

- e) załącznik nr 6 (Koźminiec) – symbolem 6.MN3,
 - f) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.MN,
 - g) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolami: 8.MN1, 8.MN2,
 - h) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.MN/U1, 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U4, 2.MN/U5,
 - b) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.MN/U1, 3.MN/U2,
 - c) załącznik nr 4 (Galew) – symbolem 4.MN/U1,
 - d) załącznik nr 4 (Trzebin) – symbolem 4.MN/U2,
 - e) załącznik nr 5 (Gustawów) – symbolami: 5.MN/U1, 5.MN/U7,
 - f) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolami: 5.MN/U2, 5.MN/U3, 5.MN/U4, 5.MN/U5, 5.MN/U6, 5.MN/U8,
 - g) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.MN/U,
 - h) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.MN/U1, 9.MN/U2, 9.MN/U3;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.MW;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.MW/U,
 - b) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.MW/U;
- 5) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.U,
 - b) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolami: 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.U;
- 6) teren zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.UZ;
- 7) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.R,
 - b) załącznik nr 4 (Galew) – symbolami: 4.R1, 4.R2,
 - c) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolami: 5.R1, 5.R2,
 - d) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.R,
 - e) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.R1, 9.R2;
- 8) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 5 (Gustawów) – symbolami: 5.RU1, 5.RU2;
- 9) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 4 (Galew) – symbolami: 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3,
 - b) załącznik nr 5 (Gustawów) – symbolami: 5.RM1, 5.RM2,
 - c) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolem 5.RM3,
 - d) załącznik nr 6 (Koźminiec) – symbolem 6.RM,
 - e) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.RM,

- f) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolami: 8.RM1, 8.RM2, 8.RM3,
 - g) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.RM;
- 10) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.P/U1, 2.P/U2,
 - b) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.P/U,
 - c) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.P/U;
- 11) teren zieleni oraz wód powierzchniowych oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.Z/WS;
- 12) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 5 (Karminek) – symbolem 5.ZP;
- 13) tereny przeznaczone pod zalesienie oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.ZA,
 - b) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.ZA;
- 14) tereny wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.WS,
 - b) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.WS;
- 15) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.E1, 2.E2, 2.E3,
 - b) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolem 5.E;
- 16) teren infrastruktury technicznej – wodociągów oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.W;
- 17) tereny parkingów oznaczone na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KS1, 2.KS2.
2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów komunikacji:
- 1) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.KDZ;
- 2) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony na rysunku planu – załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolem 2.KDD;
- 3) tereny przeznaczone pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 1 (Czarnuszka) – symbolem 1.KD,
 - b) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KD, 2.KD1, 2.KD2,
 - c) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolem 3.KD,
 - d) załącznik nr 4 (Galew, Trzebin) – symbolem 4.KD,
 - e) załącznik nr 5 (Gustawów, Karminek) – symbolami: 5.KD, 5.KD1,
 - f) załącznik nr 6 (Izbiczno, Koźminiec) – symbolem 6.KD,
 - g) załącznik nr 7 (Strzyżew) – symbolem 7.KD,
 - h) załącznik nr 8 (Polskie Olędry) – symbolem 8.KD,
 - i) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolem 9.KD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 2 (Dobrzyca) – symbolami: 2.KDW1, 2.KDW2, 2.KDW3, 2.KDW4,
 - b) załącznik nr 3 (Fabianów) – symbolami: 3.KDW1, 3.KDW2,

- c) załącznik nr 5 (Karminek) – symbolami: 5.KDW1, 5.KDW2,
 - d) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KDW,
 - e) załącznik nr 9 (Sośnica) – symbolami: 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 9.KDW4;
- 5) tereny ciągów rowerowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) załącznik nr 6 (Izbiczno) – symbolem 6.KR1,
 - b) załącznik nr 6 (Kozminiec) – symbolem 6.KR2,
 - c) załącznik nr 7 (Lutynia) – symbolem 7.KR.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy pochylni i spoczników oraz, na odległości nie większą niż 1,5 m, okapów, gzymsów i schodów zewnętrznych, z wyjątkiem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu w granicy opracowania planu;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania geometrii dachów, wysokości budynków, liczby kondygnacji, kolorystyki elewacji i dachów stromych oraz użytych materiałów dachów stromych, w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 5) dla istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych poza liniami zabudowy dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy z zachowaniem tej samej odległości od drogi lub od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z zachowaniem pozostałych ustaleń w planie;
- 6) zakaz sytuowania wszelkich obiektów i urządzeń tymczasowych, o ile dalsze przepisy niniejszej uchwały nie stanowią inaczej oraz z dopuszczeniem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych;
- 7) maksymalną wysokość ogrodzeń:
 - a) od strony dróg publicznych i wewnętrznych – 1,8 m,
 - b) innych niż wymienione w lit. a – 2 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń przęsłowych żelbetowych oraz wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych z dopuszczeniem betonowych słupów ogrodzeniowych i podmurówki z nakazem wykończenia ich okładzinami klinkierowymi, kamiennymi lub tynkiem;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych z wyjątkiem słupów ogrodzeniowych oraz części ogrodzenia od poziomu terenu do 0,3 m wysokości;
- 10) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków i garaży;
- 11) kolorystykę elewacji budynków: biel, odcienie szarości, pastelowe oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych z wyjątkiem tynków;
- 12) zasada stosowania kolorystyki elewacji budynków, określona w pkt 11, dotyczy 80% powierzchni każdej ze ścian budynków;
- 13) kolorystykę dachów stromych: odcienie czerwieni, brązów, szarości, czarny lub grafitowy;
- 14) materiał dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycia dachówkopodobne;
- 15) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, o ile dalsze przepisy uchwały nie stanowią inaczej;
- 16) maksymalną powierzchnię ekspozycji szyldów nieumieszczanych na elewacjach budynków:
 - a) na terenach P/U, RU – 5 m²,

- b) na terenach RM, U – 3 m²,
- c) na pozostałych terenach – 2 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie na:
 - a) terenie zabudowy usługowej 5.U1,
 - b) terenach obiektów produkcyjnych składów i magazynów wraz z zabudową usługową 2.P/U1, 8.P/U,
 - c) terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych 5.RU1, 5.RU2,
 - d) terenach przeznaczonych pod zalesienie ZA – wyłącznie jako zalesień
– z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu;
- 4) dopuszczenie niwelacji terenu;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN – kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW – kwalifikowany jest jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - c) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MW/U – kwalifikowane są jako tereny mieszkaniowo-usługowe zgodnie z zapisami przepisów odrębnych,
 - d) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolem RM – kwalifikowane są jako tereny zabudowy zagrodowej zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków wszelkich prac ziemnych oraz prac budowlanych prowadzonych w budynku ujętym w gminnej ewidencji zabytków – szkole w miejscowości Polskie Ołędry, oznaczonym na rysunku planu;
- 2) strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego wraz z historyczną zabudową w Dobrzycy obejmującą:
 - a) teren przeznaczony pod poszerzenie drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KD1,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczone na rysunku planu symbolami 2.MN/U2, 2.MN/U3;
- 3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, ustala się nakaz uzgodnienia z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków decyzji administracyjnych mogących naruszyć układ urbanistyczny;
- 4) strefę ochrony widokowej – ekspozycji w miejscowości Dobrzyca obejmującą tereny objęte strefami ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 2, oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.UZ, 2.KS2, 2.KD2, 2.KDW4, w granicach której ustala się:

- a) nakaz ochrony widoku na obiekty zabytkowe oraz harmonijne kształtowanie ich otoczenia m.in. poprzez osie i punkty widokowe,
 - b) zakaz wznoszenia w sąsiedztwie obiektów zabytkowych zabudowy dysharmonijnej w stosunku do już istniejącej,
 - c) zakaz umieszczania w sąsiedztwie obiektów zabytkowych tymczasowych obiektów handlowych i usługowych oraz zagospodarowania terenów otaczających obiekty zabytkowe w sposób mogący powodować obniżenie wartości historycznych, architektonicznych i estetycznych;
- 5) strefy ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych, jako zespoły stanowisk archeologicznych o numerach: III, V, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XVI, XVII, XVIII, XX, XXIII, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach których ustala się nakaz uzgadniania z właściwym miejscowo konserwatorem zabytków inwestycji wymagających prac ziemnych, związanych z zagospodarowaniem terenów, przed rozpoczęciem robót budowlanych.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) dla terenów objętych obszarami Natura 2000 – Dąbrowy Krotoszyńskie i Uroczyska Płyty Krotoszyńskiej lub objętych Obszarem Chronionego Krajobrazu Dąbrowy Krotoszyńskie Baszków-Rochy zgodnie z rysunkiem planu, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.W, ujęcie wody wraz ze strefą ochronną terenu ochrony bezpośredniej o promieniu 10,0 m od ujęcia, w granicach której obowiązują ustalenia przepisów odrębnych;
- 3) w obszarze złoża gazu ziemnego „Jarocin” na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.W i 7.KDW, nakaz zachowania ustaleń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady, o których mowa w § 6.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się obszarów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zasady wydzielania nowych działek budowlanych, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod poszerzanie dróg publicznych, dojścia, dojazdy, pod obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

- 1) w granicach pasów technologicznych o szerokości 5 m w obu kierunkach od skrajnych przewodów linii elektroenergetycznych średniego napięcia – zasady w oparciu o odpowiednie przepisy w tym zakresie;
- 2) w przypadku skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia, przestaje obowiązywać, określony dla niej w pkt 1, pas technologiczny;
- 3) pasy techniczne, wolne od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej umożliwiające dostęp w przypadku prac konserwacyjnych do rowów, cieków naturalnych lub zbiorników wodnych, zgodnie z rysunkiem planu, dla których ustala się:
 - a) szerokość 3 m albo 5 m od granicy rowu, cieku naturalnego lub zbiornika wodnego, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz realizacji budynków,
 - c) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
 - d) po skanalizowaniu rowu przestaje obowiązywać określony pas techniczny;

- 4) strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, dla której ustala się zasady zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z zapisami planu oraz występuje znaczące oddziaływanie tych urządzeń na środowisko;
- 6) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszelkiej projektowanej zabudowy o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN1, 2.MN2, 2.MN3, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 6.MN1, 6.MN2, 6.MN3, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych z dopuszczeniem dla terenów 6.MN1, 7.MN, 9.MN2, 9.MN3 – dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 3) dla terenów 2.MN4, 2.MN6, 6.MN1, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN4, 9.MN5 zakaz sytuowania budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż budynek mieszkalny na tej samej działce budowlanej, od przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 6) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych:
 - a) na terenach 2.MN5, 7.MN, 9.MN3 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami,
 - b) na terenie 2.MN4 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi
– z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4, 6.MN3, 9.MN2 – od 0,05 do 0,20,
 - b) dla terenów 2.MN3, 8.MN1, 9.MN1 – od 0,05 do 0,25,
 - c) dla terenów 1.MN, 2.MN5, 6.MN1, 8.MN2, 9.MN4, 9.MN5 – od 0,05 do 0,30,
 - d) dla terenów 2.MN4, 2.MN6, 6.MN2 – od 0,10 do 0,35,
 - e) dla terenu 7.MN – od 0,10 do 0,40,
 - f) dla terenu 9.MN3 – od 0,20 do 0,50;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 9.MN3 – 20%,
 - b) dla terenów 2.MN4, 2.MN5, 6.MN2 – 30%,
 - c) dla terenu 7.MN – 35%,
 - d) dla terenów 1.MN, 2.MN3, 2.MN6, 6.MN1, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN1, 9.MN2, 9.MN4, 9.MN5 – 40%,
 - e) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN1, 3.MN2, 3.MN3, 3.MN4 – 45%,
 - f) dla terenu 6.MN3 – 50%;
- 9) liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 2.MN4 – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 10) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 2.MN4 – 11 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m do okapu dachu;
- 11) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie dachów naczółkowych dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenie 9.MN1,
 - c) budynków mieszkalnych na terenach 6.MN2, 9.MN2 – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem jednospadowych w przypadku budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 12) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych:
- a) na terenach 1.MN, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 6.MN3, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 2.MN1 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 1119, obręb Dobrzyca, poza granicą planu,
 - c) na terenie 2.MN3 – równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi publicznej dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDD,
 - d) na terenie 2.MN5 – równoległe do ul. Koźmińskiej, zlokalizowanej poza granicą planu,
 - e) na terenie 6.MN2 – równoległe do drogi publicznej, z której jest realizowany główny wjazd na działkę budowlaną, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - f) na terenie 9.MN5 – prostopadle do przyległej drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenów 2.MN3, 8.MN2 – 1200 m²,
 - b) dla terenów 2.MN1, 2.MN2, 3.MN2, 6.MN1, 9.MN1 – 1500 m²,
 - c) dla terenów 3.MN4, 6.MN3 – 1700 m²,
 - d) dla terenu 3.MN3 – 1800 m²,
 - e) dla terenów 1.MN, 2.MN4, 2.MN5, 2.MN6, 3.MN1, 6.MN2, 7.MN, 8.MN1, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4, 9.MN5 – równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 14) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 1.MN, 2.MN2, 2.MN4, 2.MN6, 3.MN1, 3.MN2, 6.MN1, 6.MN3, 7.MN, 8.MN1, 8.MN2, 9.MN2, 9.MN3, 9.MN4 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenów 2.MN5, 9.MN5 – z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,

- c) terenu 2.MN1 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW1 lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
- d) terenu 2.MN3 – z terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDD,
- e) terenu 3.MN3 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW1,
- f) terenu 3.MN4 – z terenu drogi wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW2 lub, dla działek budowlanych nieposiadających do niego bezpośredniego dostępu, z ul. Lutyńskiej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
- g) terenu 6.MN2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren ciągu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 6.KR1,
- h) terenu 9.MN1 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW1.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.MN7**, ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu jako ogrodu przydomowego w połączeniu z przylegającą działką budowlaną zlokalizowaną poza granicą opracowania planu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 5) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 60%;
- 7) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U1, 3.MN/U2, 4.MN/U1, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3, 5.MN/U4, 5.MN/U5, 5.MN/U7, 7.MN/U, 9.MN/U1, 9.MN/U3, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej z zastrzeżeniem pkt 5;
- 2) lokalizację budynków usługowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U1 przeznaczenia nie więcej niż 55% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku;
- 5) dopuszczenie dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U1, 5.MN/U5 dobudowania budynków usługowych do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych z dopuszczeniem, dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U4, 5.MN/U4, 5.MN/U5, dobudowanych do budynku mieszkalnego lub usługowego;
- 7) dla terenów 3.MN/U1, 3.MN/U2, 4.MN/U1, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U4, 9.MN/U1 zakaz sytuowania budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż budynek mieszkalny albo budynek usługowy na tej samej działce budowlanej, od przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 8) zasada, o której mowa w pkt 7 dotyczy również budynków na terenie 9.MN/U3 zlokalizowanych na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, poza granicą opracowania planu;

- 9) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 11) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych:
- a) na terenach 2.MN/U1, 5.MN/U4 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami,
 - b) na terenie 3.MN/U1 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi
 - z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenów 4.MN/U2, 5.MN/U1, 7.MN/U, 9.MN/U1 – od 0,05 do 0,25,
 - b) dla terenów 3.MN/U2, 5.MN/U2, 5.MN/U3, 9.MN/U3 – od 0,05 do 0,30,
 - c) dla terenów 2.MN/U4, 4.MN/U1 – od 0,05 do 0,35,
 - d) dla terenów 3.MN/U1, 5.MN/U5 – od 0,10 do 0,45,
 - e) dla terenu 5.MN/U7 – od 0,10 do 0,50,
 - f) dla terenów 2.MN/U1, 5.MN/U4 – od 0,20 do 0,60;
- 13) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenów 2.MN/U1, 5.MN/U4 – 15%,
 - b) dla terenów 2.MN/U4, 3.MN/U1, 5.MN/U5, 5.MN/U7 – 25%,
 - c) dla terenów 4.MN/U1, 9.MN/U3 – 35%,
 - d) dla terenów 3.MN/U2, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U2, 5.MN/U3 – 40%,
 - e) dla terenów 7.MN/U, 9.MN/U1 – 50%;
- 14) liczbę kondygnacji:
- a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych,
 - b) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, jednej kondygnacji nadziemnej oraz poddasza użytkowego,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 15) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromeo lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromeo lub 7 m do najwyższego punktu dachu płaskiego z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków usługowych o dachach płaskich na terenie 5.MN/U4 – 8 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 16) geometrię dachów budynków mieszkalnych:
- a) dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z zastrzeżeniem lit. b-f,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 3.MN/U2, 5.MN/U4,

- c) dopuszczenie dachu naczółkowego dla budynku mieszkalnego lokalizowanego na terenie 5.MN/U4,
 - d) na terenie 3.MN/U1 – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - e) na terenach 5.MN/U2, 5.MN/U3 – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - f) na terenie 5.MN/U5 – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°;
- 17) geometrię dachów budynków usługowych:
- a) dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków usługowych lokalizowanych na terenach 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U2, 5.MN/U4,
 - c) na terenach 3.MN/U1, 5.MN/U5 – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - d) na terenach 5.MN/U2, 5.MN/U3 – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
- 18) geometrię dachów budynków gospodarczych i garaży:
- a) dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. b, c, d,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków gospodarczych i garaży lokalizowanych na terenach 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U1, 3.MN/U2, 5.MN/U4,
 - c) na terenie 5.MN/U5 – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 19) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego budynków mieszkalnych:
- a) na terenach 3.MN/U2, 4.MN/U2, 9.MN/U1 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 4.MN/U1 – prostopadle do granicy z sąsiednią działką o nr ewid. 345 lub o nr ewid. 348, obręb Galew,
 - c) na terenie 5.MN/U4 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - d) na terenie 5.MN/U5 – równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5.KDW2,
 - e) na terenie 7.MN/U – równoległe do linii rozgraniczającej teren ciągu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.KR,
 - f) na terenie 9.MN/U3 wyłącznie na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu – równoległe do tej drogi;
- 20) dla terenu 7.MN/U nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków usługowych równoległe do linii rozgraniczającej teren ciągu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.KR;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
- a) dla terenu 5.MN/U5 – 1400 m²,
 - b) dla terenu 5.MN/U3 – 1500 m²,
 - c) dla terenów 4.MN/U2, 5.MN/U2 – 1700 m²,

- d) dla terenów 9.MN/U1, 9.MN/U3 – 2000 m²,
 - e) dla terenów 2.MN/U1, 2.MN/U4, 3.MN/U1, 3.MN/U2, 4.MN/U1, 5.MN/U1, 5.MN/U4, 5.MN/U7, 7.MN/U – równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 22) nakaz realizacji na terenie 5.MN/U5 pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m w przypadku lokalizacji na danym terenie budynków usługowych z zakresu usług rzemiosła;
- 23) nakaz realizacji szpaleru drzew na terenie 5.MN/U5, zgodnie z rysunkiem planu;
- 24) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 2.MN/U4, 3.MN/U1, 4.MN/U1, 4.MN/U2, 5.MN/U1, 5.MN/U4, 5.MN/U7, 9.MN/U1 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2.MN/U1 – z terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ,
 - c) terenu 3.MN/U2 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KDW1,
 - d) terenów 5.MN/U2, 5.MN/U3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW1,
 - e) terenu 5.MN/U5 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW2,
 - f) terenu 7.MN/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren ciągu rowerowego, oznaczony na rysunku planu symbolem 7.KR,
 - g) terenu 9.MN/U3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW3 lub, dla działek budowlanych nieposiadających do niego bezpośredniego dostępu, z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U5, 5.MN/U6, 5.MN/U8, 9.MN/U2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) dopuszczenie przeznaczenia nie więcej niż 60% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego na funkcję usługową, zlokalizowaną w parterze budynku z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dla terenu 9.MN/U2 dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej również na drugiej kondygnacji nadziemnej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków usługowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych z dopuszczeniem dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U5 – dobudowanych do budynku mieszkalnego;
- 6) dla terenów 2.MN/U5, 5.MN/U8 zakaz sytuowania budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż budynek mieszkalny na tej samej działce budowlanej, od przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 7) zasada, o której mowa w pkt 6 dotyczy również budynków na terenie 9.MN/U2 zlokalizowanych na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, poza granicą opracowania planu;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków mieszkalnych na wysokości kondygnacji parteru;
- 10) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 9.MN/U2 – od 0,05 do 0,25,
 - b) dla terenu 5.MN/U6 – od 0,05 do 0,35,
 - c) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U5, 5.MN/U8 – od 0,10 do 0,40,
 - d) dla terenu 2.MN/U3 – od 0,20 do 0,60;
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3 – 15%,
 - b) dla terenu 2.MN/U5 – 30%,
 - c) dla terenów 5.MN/U6, 5.MN/U8 – 35%,
 - d) dla terenu 9.MN/U2 – 40%;
- 13) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – 3,5 m do okapu dachu;
- 15) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 2.MN/U5 – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - c) budynków mieszkalnych na terenie 5.MN/U6 – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 22° do 40°,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z zastrzeżeniem lit. e, f,
 - e) budynków gospodarczych i garaży na terenie 5.MN/U6 dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) dopuszczenie dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 16) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach 2.MN/U2, 5.MN/U8 – równoległe do przyległej drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 2.MN/U3 – równoległe do ul. Krotoszyńskiej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - c) na terenie 5.MN/U6 – równoległe do linii rozgraniczającej teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 5.KDW2,
 - d) na terenie 9.MN/U2 wyłącznie na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu – równoległe do tej drogi;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 5.MN/U8 – 800 m²,
 - b) dla terenów 5.MN/U6, 9.MN/U2 – 1000 m²,

c) dla terenów 2.MN/U2, 2.MN/U3, 2.MN/U5 – równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;

18) obsługę komunikacyjną:

a) terenów 2.MN/U2, 2.MN/U5, 5.MN/U8, 9.MN/U2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,

b) terenu 2.MN/U3 – z drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 320/2, poza granicą opracowania planu,

c) terenu 5.MN/U6 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KDW2.

§ 13. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) lokalizację nie więcej niż trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „willa miejska” w ramach terenu;

2) dopuszczenie lokalizacji garaży wbudowanych w budynek mieszkalny, wolnostojących lub zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;

3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;

4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

5) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;

6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,30;

7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;

8) liczbę kondygnacji:

a) budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych,

b) garaży – jedna kondygnacja nadziemna;

9) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej dla budynków mieszkalnych, w tym garaży podziemnych;

10) maksymalną wysokość:

a) budynków mieszkalnych – do 12 m do najwyższego punktu dachu,

b) garaży – do 4 m do okapu dachu;

11) w zakresie geometrii dachów budynków i garaży ustala się:

a) dopuszczalne rodzaje dachów z zastrzeżeniem lit. b):

- płaskie,

- strome dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży dobudowanych do innych budynków,

b) nakaz stosowania wyłącznie jednego rodzaju dachów dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie,

c) kąt nachylenia połaci dachowych dachu stromego od 12° do 40°,

d) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;

13) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 14. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „willa miejska” z dopuszczeniem lokalizacji usług w parterach wyłącznie z zakresu: biur, finansów, kultury, opieki zdrowotnej, handlu, gastronomii, usług pocztowych lub usług drobnych, w tym m.in.: apteka, szewc, fryzjer, zegarmistrz;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji garaży z dopuszczeniem zblokowania ich z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
 - 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków mieszkalnych na wysokości kondygnacji parteru lub na elewacjach budynków usługowych;
 - 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,35;
 - 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
 - 9) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachów stromych,
 - b) budynków usługowych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
 - 10) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej, w tym garaży podziemnych;
 - 11) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 12 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 11 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - b) budynków usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu stromego lub 8 m do najwyższego punktu dachu płaskiego,
 - c) garaży – 4 m do okapu dachu;
 - 12) w zakresie geometrii dachów budynków i garaży ustala się:
 - a) dopuszczalne rodzaje dachów z zastrzeżeniem lit. b):
 - płaskie,
 - strome dwuspadowe, symetryczne lub wielospadowe z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla garaży dobudowanych do innych budynków,
 - b) nakaz stosowania wyłącznie jednego rodzaju dachów dla wszystkich budynków lokalizowanych na terenie,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych dachu stromego od 12° do 40°;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 750 m²;
 - 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.
2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8.MW/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych typu „willa miejska” z zastrzeżeniem pkt 7;

- 2) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług wyłącznie z zakresu: kultury, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub dwóch rodzajów budynków wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie realizacji lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych z zakresu wymienionego w pkt 2 oraz z dopuszczeniem handlu, gastronomii;
- 5) dopuszczenie realizacji lokali mieszkalnych w budynkach usługowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 7) dopuszczenie dla istniejącego budynku usługowego zmiany funkcji na mieszkalną wielorodzinną z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych z dopuszczeniem lokalizacji wyłącznie jednej tablicy albo jednego urządzenia o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m² na działce budowlanej, na której zlokalizowany jest budynek usługowy;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,50;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 25%;
- 12) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna;
- 13) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej dla budynków usługowych lub mieszkalnych;
- 14) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 15 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 4 m do okapu dachu;
- 15) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych i usługowych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°,
 - b) budynków gospodarczych i garaży – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem dachów jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 900 m²;
- 17) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 15.1. Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych z zakazem lokalizacji usług rzemiosła;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową wbudowanych w budynek usługowy, wolnostojących lub dobudowanych do budynku usługowego oraz zblokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
- 3) zakaz lokalizacji garaży;

- 4) zakaz sytuowania budynków gospodarczych w odległości mniejszej niż budynek usługowy na tej samej działce budowlanej, od przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczeniem lokalizacji jednej tablicy wolnostojącej albo jednego urządzenia wolnostojącego na działce budowlanej, o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami, z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem, w przypadku stosowania dachów stromych, jednej kondygnacji nadziemnej oraz poddasza użytkowego,
 - b) budynków gospodarczych – jedna kondygnacja nadziemna;
- 12) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych - 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych - 4 m do okapu dachu;
- 13) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych – dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - b) budynków gospodarczych – dachy strome dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40° z dopuszczeniem dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków,
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 15) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.
 2. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4, 9.U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła i z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych dla świadczenia usług z zakresu: administracji publicznej, kultury, oświaty, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
 - 3) dopuszczenie na terenie 5.U4 lokalizacji budowli o charakterze sportowo-rekreacyjnym;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową wbudowanych w budynek usługowy, wolnostojących, dobudowanych do budynku usługowego z dopuszczeniem dla terenów 5.U1, 5.U2, 5.U3, 9.U – zablokowanych w granicy działki budowlanej z budynkami gospodarczymi lub garażami, zlokalizowanymi na sąsiednich działkach budowlanych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji garaży;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 7) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru z zastrzeżeniem pkt 8;

- 8) dopuszczeniem lokalizacji jednej tablicy wolnostojącej albo jednego urządzenia wolnostojącego na działce budowlanej, o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 9) dopuszczenie na terenie 5.U4 realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 10) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych:
 - a) na terenie 5.U4 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - b) na terenach 5.U2, 9.U w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami,
 - c) na terenie 5.U1 w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną zlokalizowaną na terenie 5.U2 lub bezpośrednio przy granicy z tą działką
– z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenów 5.U1, 5.U3, 5.U4, 9.U – od 0,05 do 0,60,
 - b) dla terenu 5.U2 – od 0,20 do 0,60;
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych – 8 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków usługowych na terenie 5.U2 – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków gospodarczych i garaży – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) geometrię dachów:
 - a) budynków i garaży – dachy strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° z zastrzeżeniem lit. b, c,
 - b) budynków i garaży na terenach 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4 – dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży dobudowanych do innych budynków;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 5.U1 – 2000 m²,
 - b) dla terenów 5.U2, 5.U3, 5.U4, 9.U – równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 16) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 5.U2, 5.U3 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 5.U1 z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub poprzez teren 5.U2,
 - c) terenu 5.U4 z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub poprzez teren 5.U3,
 - d) terenu 9.U z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu lub z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.KDW2;
- 17) dopuszczenie dla terenów 5.U1, 5.U2, 5.U3, 5.U4 lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 27 ust. 1, poza własną działką budowlaną, na terenach 5.U1, 5.U2, 5.U3 lub 5.U4.

§ 16. Dla terenu zabudowy usługowej opieki zdrowotnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.UZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków usługowych dla świadczenia usług z zakresu opieki zdrowotnej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych innych niż w pkt 1 związanych z prowadzoną na terenie działalnością usługową opieki zdrowotnej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie na elewacjach budynków usługowych na wysokości kondygnacji parteru;
- 6) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,10 do 0,60;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 15%;
- 9) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne budynków;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 13) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 2.KDW4;
- 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 27 ust. 1, na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 2.KDW4.

§ 17.1. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.P/U1, 2.P/U2, 8.P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
- 2) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła i z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 3) dopuszczenie lokalizacji, w ramach działki budowlanej, jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) zakaz lokalizacji budynków dla świadczenia usług z zakresu: administracji, gastronomii, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 7) dopuszczenie lokalizacji garaży wyłącznie na terenach 2.P/U1, 2.P/U2;
- 8) dopuszczenie lokalizacji przykładowych obiektów oczyszczania ścieków;
- 9) dopuszczenie realizacji zbiorników retencyjnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz urządzeniami wodnymi;
- 10) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub wolnostojących o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;

- 12) dopuszczenie sytuowania na terenach 2.P/U1, 2.P/U2 ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla terenu 2.P/U1 od 0,05 do 0,70,
 - b) dla terenu 2.P/U2 od 0,00 do 0,40,
 - c) dla terenu 8.P/U od 0,05 do 0,40;
- 14) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 2.P/U1 – 20%,
 - b) dla terenów 2.P/U2, 8.P/U – 30%;
- 15) maksymalną wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych – 13 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) budynków usługowych – 12 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budynków produkcyjnych, magazynowych, usługowych na terenie 2.P/U2 – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - d) budynków gospodarczych i garaży – 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 16) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 30° z zastrzeżeniem pkt 17;
- 17) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 18) nakaz realizacji na terenie 8.P/U pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 19) dopuszczenie realizacji wałów ziemnych o maksymalnej wysokości 2 m, od strony sąsiadujących działek, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z realizowaną na terenie działalnością;
- 20) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 4 000 m² z zastrzeżeniem pkt 21;
- 21) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na terenie 2.P/U2 równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 22) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2.P/U1 – z terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDW2, 2.KDW3 lub z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu bezpośrednio lub poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
 - b) terenu 2.P/U2 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW3 lub poprzez teren 2.P/U1,
 - c) terenu 8.P/U – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 23) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych, o których mowa w § 27 ust. 1, poza własną działką budowlaną, ale w ramach tego samego terenu, z dopuszczeniem dla terenu 2.P/U2 również w ramach terenu 2.P/U1.
 2. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z zabudową usługową, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.P/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację obiektów budowlanych działalności produkcyjnej lub magazynowej oraz składów;
 - 2) lokalizację budynków usługowych z dopuszczeniem usług rzemiosła;

- 3) dopuszczenie lokalizacji w ramach działki budowlanej jednego lub kilku rodzajów obiektów budowlanych wymienionych w pkt 1 i 2;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z prowadzoną na terenie działalnością produkcyjną, magazynową lub usługową;
- 5) zakaz lokalizacji garaży;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, wewnętrznych parkingów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub wolnostojących o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,60;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynków produkcyjnych, magazynowych i usługowych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków gospodarczych – 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dopuszczenie dachów stromych jednospadowych dla budynków gospodarczych dobudowanych do innych budynków;
- 13) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 5 m z wyjątkiem dojazdów lub dojazdów na działce budowlanej;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych równą powierzchni terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 2;
- 15) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 6.RM, 7.RM, 8.RM2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 2) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 4) dla terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 7.RM zakaz sytuowania budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż budynek mieszkalny zlokalizowany na tej samej działce budowlanej, od przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 8) dopuszczenie realizacji na terenie 8.RM2 urządzeń wodnych związanych z istniejącym rowem;
- 9) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 10) zasada, o której mowa w pkt 9, nie dotyczy:

- a) budynków mieszkalnych,
 - b) budynków na terenach 5.RM1, 5.RM2;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla terenu 8.RM2 – od 0,05 do 0,40,
 - b) dla terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 7.RM – od 0,05 do 0,30,
 - c) dla terenu 6.RM – od 0,10 do 0,50;
- 12) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
- a) dla terenu 6.RM – 25%,
 - b) dla terenu 8.RM2 – 30%,
 - c) dla terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 7.RM – 40%;
- 13) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych:
- a) maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe w przypadku stosowania dachu stromego z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dla terenu 8.RM2 – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe;
- 14) maksymalną wysokość:
- a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie 8.RM2 – 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze na terenie 6.RM – 10 m,
 - e) garaży innych niż wymienione w lit. c, d – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 15) geometrię dachów:
- a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50° z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie dachów płaskich dla budynków mieszkalnych lokalizowanych na terenach 7.RM, 8.RM2,
 - c) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 16) nakaz realizacji głównej kalenicy dachu stromego budynków mieszkalnych:
- a) na terenach 4.RM1, 4.RM3, 8.RM2 – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu,
 - b) na terenie 7.RM – równoległe do przyległej drogi publicznej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 13/2 obręb Lutynia, poza granicą opracowania planu;
- 17) nakaz zachowania rowu zlokalizowanego na terenie 8.RM2 z dopuszczeniem skanalizowania, zmiany przebiegu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;
- 18) obsługę komunikacyjną:
- a) terenów 4.RM1, 4.RM2, 4.RM3, 5.RM1, 5.RM2, 6.RM, 7.RM – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 8.RM2 – z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

2. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.RM3, 8.RM1, 8.RM3, 9.RM, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zagospodarowanie terenów jako rozbudowa gospodarstw rolnych w połączeniu z przylegającymi działkami budowlanymi zlokalizowanymi poza granicą opracowania planu;
- 2) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 7) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 8) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 9) zasada, o której mowa w pkt 8 nie dotyczy budynków mieszkalnych;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,50;
- 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 12) liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 13) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m,
 - c) garaży innych niż w lit. b – 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 14) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych – dachy strome dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 32° do 50°,
 - b) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 15) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu:
 - a) dla terenu 5.RM3 – z drogi wewnętrznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez część działki o nr ewid. 81, obręb Karminiec, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - b) dla terenu 8.RM1 – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez działkę o nr ewid. 12, obręb Polskie Olędry, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - c) dla terenu 8.RM3 – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez działkę o nr ewid. 215/2, obręb Polskie Olędry, zlokalizowaną poza granicą opracowania planu,
 - d) dla terenu 9.RM – z drogi publicznej, zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 19. Dla terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.RU1, 5.RU2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży, w tym garaży na maszyny rolnicze;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych na elewacji budynków na wysokości kondygnacji parteru lub wolnostojących o powierzchni reklamowej nie większej niż 3 m²;
- 5) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,40;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 8) maksymalną wysokość:
 - a) budynków służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej, budynków gospodarczych i garaży na maszyny rolnicze – 12 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) garaży, innych niż wymienione w lit. a – 7 m do najwyższego punktu dachu,
 - c) budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej i ogrodniczej – 20 m;
- 9) geometrię dachów budynków i garaży – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 10) dopuszczenie realizacji wałów ziemnych o maksymalnej wysokości 2 m, od strony sąsiadujących działek, w celu ograniczenia uciążliwości związanych z realizowaną na terenie działalnością;
- 11) nakaz realizacji pasów zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu, o szerokości nie mniejszej niż 8 m;
- 12) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 5.RU1 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.RM1,
 - b) terenu 5.RU2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonej na rysunku planu symbolem 5.RM2.

§ 20. 1. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.R1, 8.R, 9.R2, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli służących działalności rolniczej, hodowlanej lub ogrodniczej związanych z sąsiadującymi gospodarstwami rolnymi na przyległych terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami RM;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych oraz garaży na maszyny rolnicze;
- 4) zakaz lokalizacji garaży innych niż w pkt 3;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 7) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
- 8) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;

- 9) dopuszczenie sytuowania ścian budynków bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi lub bezpośrednio przy granicy z tymi działkami z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - 10) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,25;
 - 11) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenu 4.RI – 70 %,
 - b) dla terenów 8.R, 9.R2 – 60 %;
 - 12) maksymalną wysokość budynków i garaży na maszyny rolnicze – 12 m do najwyższego punktu dachu;
 - 13) geometrię dachów budynków i garaży na maszyny rolnicze – dachy strome jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
 - 14) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu:
 - a) dla terenu 4.R1 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczony na rysunku planu symbolem 4.RM1,
 - b) dla terenu 8.R – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczony na rysunku planu symbolem 8.RM2,
 - c) dla terenu 9.R2 – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich oznaczony na rysunku planu symbolem 9.RM2 oraz obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.R, 4.R2, 5.R1, 5.R2, 9.R1, ustala się:
- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania – tereny rolnicze;
 - 2) dopuszczenie realizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym w szczególności pasów zadrzewień realizowanych wzdłuż granic nieruchomości;
 - 3) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) ciągów pieszych, pieszorowerowych lub rowerowych,
 - b) zbiorników wodnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi,
 - c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.
- § 21.** Dla terenu zieleni oraz wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.Z/WS, ustala się:
- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu – zieleń naturalna wraz z wodami powierzchniowymi;
 - 2) dopuszczenie realizacji zieleni urządzonej;
 - 3) dopuszczenie realizacji zbiorników wodnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz urządzeniami wodnymi;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej i urządzeń wodnych;
 - 5) dopuszczenie zmiany przebiegu lub skanalizowania istniejącego rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości;

- 6) dopuszczenie lokalizacji w poprzek rowu z zachowaniem jego ciągłości i przepustowości:
- a) alejek pieszych, przejść,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) przejazdów,
 - d) przepustów;
- 7) dopuszczenie utwardzenia terenu wyłącznie w przypadku lokalizacji obiektów, o których mowa w pkt 3, 4 i 6;
- 8) zakaz lokalizacji:
- a) budynków,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów.

§ 22. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.ZP**, ustala się:

- 1) lokalizację zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie realizacji zieleni izolacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 5) dopuszczenie włączenia do przyległych nieruchomości z zachowaniem przeznaczenia.

§ 23. Dla terenów przeznaczonych pod zalesienie, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.ZA, 9.ZA, ustala się:

- 1) przeznaczenie – zalesienie;
- 2) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) dróg i parkingów leśnych,
 - b) alejek pieszych i ścieżek rowerowych,
 - c) tablic informacyjnych,
 - d) sieci infrastruktury technicznej;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych z wyjątkiem przypadków wynikających z prowadzenia gospodarki leśnej.

§ 24. Dla terenów wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.WS, 8.WS, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – rowy;
- 2) zakaz likwidacji rowów z dopuszczeniem ich skanalizowania z zachowaniem ciągłości i przepustowości;

- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z dopuszczeniem urządzeń wodnych i przepustów w rozumieniu przepisów odrębnych i z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie lokalizacji w poprzek rowów z zachowaniem ich ciągłości i przepustowości:
 - a) przejść i przejazdów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej;
- 5) zakaz lokalizacji reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów.

§ 25. 1. Dla terenów infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.E1, 2.E2, 2.E3, 5.E, ustala się:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w szczególności stacji transformatorowych;
- 2) zakaz lokalizacji:
 - a) budynków,
 - b) reklam, w tym tablic, urządzeń reklamowych i szyldów,
 - c) miejsc postojowych;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 0%;
- 4) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 2.E1 – z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) terenu 2.E2 – z drogi wewnętrznej w powiązaniu z drogą publiczną, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - c) terenu 2.E3 – z terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDW3 lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą planu,
 - d) terenu 5.E – z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicą opracowania planu poprzez teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem 5.U3.

2. Dla terenu infrastruktury technicznej – wodociągów, oznaczonego na rysunku planu symbolem **7.W**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem § 8 pkt 2, 3:

- 1) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w szczególności w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, w tym hydroforni;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków infrastruktury technicznej w zakresie wodociągów i zaopatrzenia w wodę, w tym hydroforni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) dla istniejącego budynku dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy oraz, z zachowaniem ustaleń w planie, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) dla istniejącego budynku dopuszczenie zachowania geometrii dachu, wysokości, oraz kolorystyki i użytych materiałów budowlanych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, obiektów małej architektury;
- 7) zakaz lokalizacji reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 0,70;
- 9) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 10) maksymalną wysokość budynków – 5 m do okapu dachu;

- 11) geometrię dachów budynków – dachy płaskie lub strome jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połąci dachowych do 35°;
- 12) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 26. Dla terenów parkingów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KS1, 2.KS2, ustala się:

- 1) lokalizację parkingu lub miejsc postojowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i reklam innych niż szyldy, w tym tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki – 20%;
- 6) nakaz zagospodarowania terenu powierzchni biologicznie czynnej zielenią urządzoną lub izolacyjną;
- 7) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu.

§ 27. 1. W zakresie dotyczącym wymaganych miejsc postojowych ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - b) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym wielorodzinnym,
 - c) 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali usługowych,
 - d) 5 miejsc postojowych na każdych 10 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych;
- 2) nakaz lokalizacji wymaganych miejsc postojowych na działce budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc postojowych w garażach, w tym garażach podziemnych;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dla terenu drogi publicznej zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDZ ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 2) dla terenu drogi publicznej dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KDD ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dla terenów przeznaczonych pod poszerzenie dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD, 2.KD, 2.KD1, 2.KD2, 3.KD, 4.KD, 5.KD, 5.KD1, 6.KD, 7.KD, 8.KD, 9.KD, ustala się:
 - a) przeznaczenie jako poszerzenie przyległych istniejących lub planowanych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej;

- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.KDW1, 2.KDW2, 2.KDW3, 2.KDW4, 3.KDW1, 3.KDW2, 5.KDW1, 5.KDW2, 7.KDW, 9.KDW1, 9.KDW2, 9.KDW3, 9.KDW4 ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla zrealizowanych dróg zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych, jeżeli pozwalają na to parametry techniczne drogi;
- 5) dla terenów ciągów rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.KR1, 6.KR2, 7.KR, ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) nakaz realizacji ścieżki rowerowej z dopuszczeniem ciągu pieszo-rowerowego,
 - c) dopuszczenie włączenia do pasa drogowego przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicą opracowania planu,
 - d) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu,
 - e) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla ścieków przemysłowych i komunalnych nieodpowiadających parametrom określonym w przepisach odrębnych – nakaz podczyszczenia przed odprowadzeniem ich do kanalizacji sanitarnej,
 - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - d) dopuszczenie oczyszczania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych związanych z funkcjonowaniem zakładów produkcyjnych, usługowych lub przetwórstwa rolniczego oraz gospodarstw rolnych i zagospodarowania ich na terenie własnej działki, nie naruszając interesu osób trzecich,
 - e) dopuszczenie lokalizacji przydomowych lub przyzakładowych obiektów oczyszczania ścieków,
 - f) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do istniejącej lub projektowanej gminnej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki nie naruszając interesu osób trzecich z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących jakości wód wprowadzanych do ziemi,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P/U, RU nakaz podczyszczenia wód opadowych i roztopowych do parametrów określonych w przepisach odrębnych przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowaniem ich na terenie własnej działki,

- d) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do przyległych rowów lub cieków wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi i z nakazem ich podczyszczenia,
 - e) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w przypadku zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z projektowanych sieci gazowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) nakaz podłączenia do istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie skablowania i zmiany przebiegu istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie realizacji kubaturowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych ustala się nakaz stosowania paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, energii elektrycznej lub odnawialnych źródeł energii;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych z dostępem z dróg publicznych lub wewnętrznych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

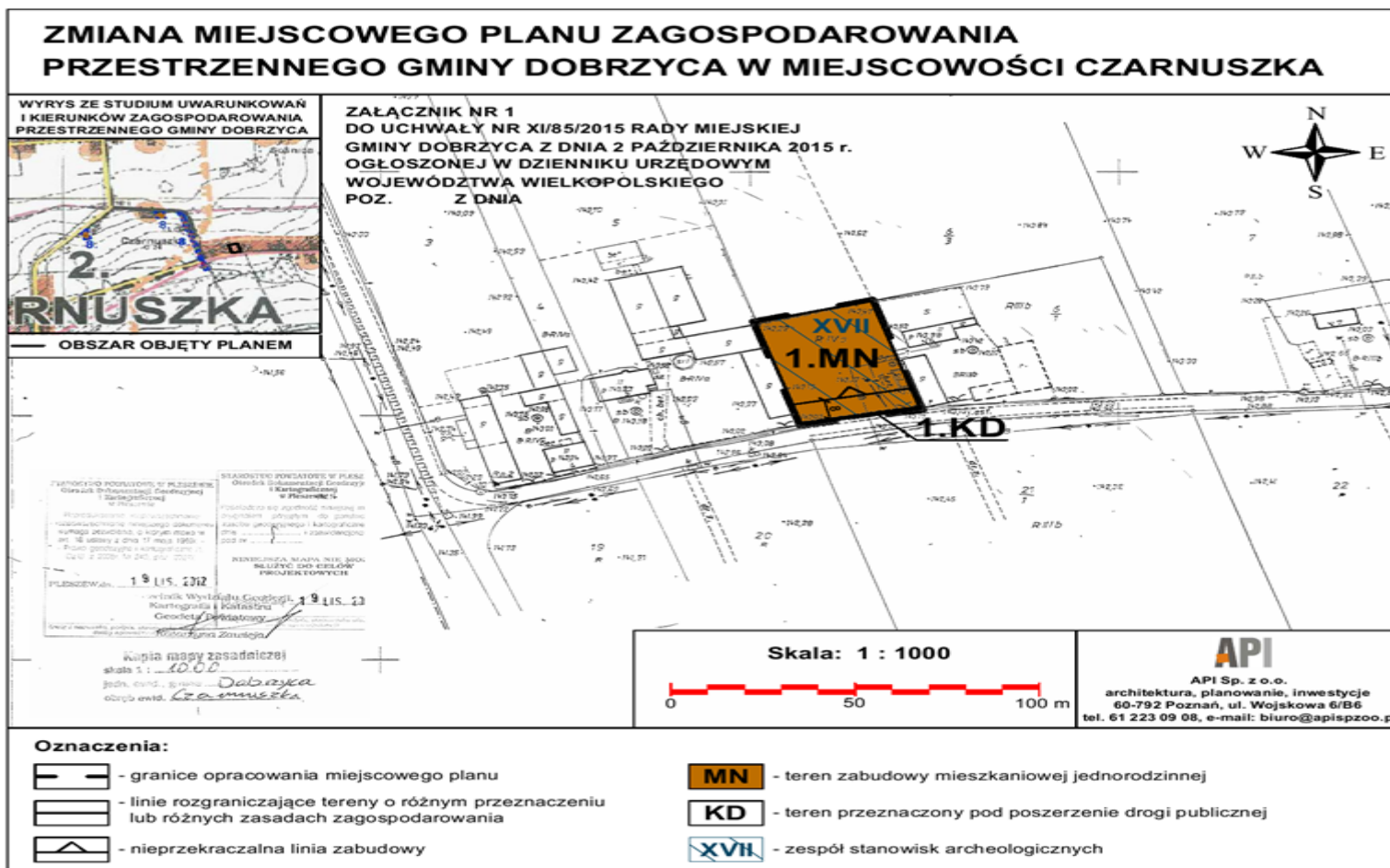
§ 30. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Dobrzyca.

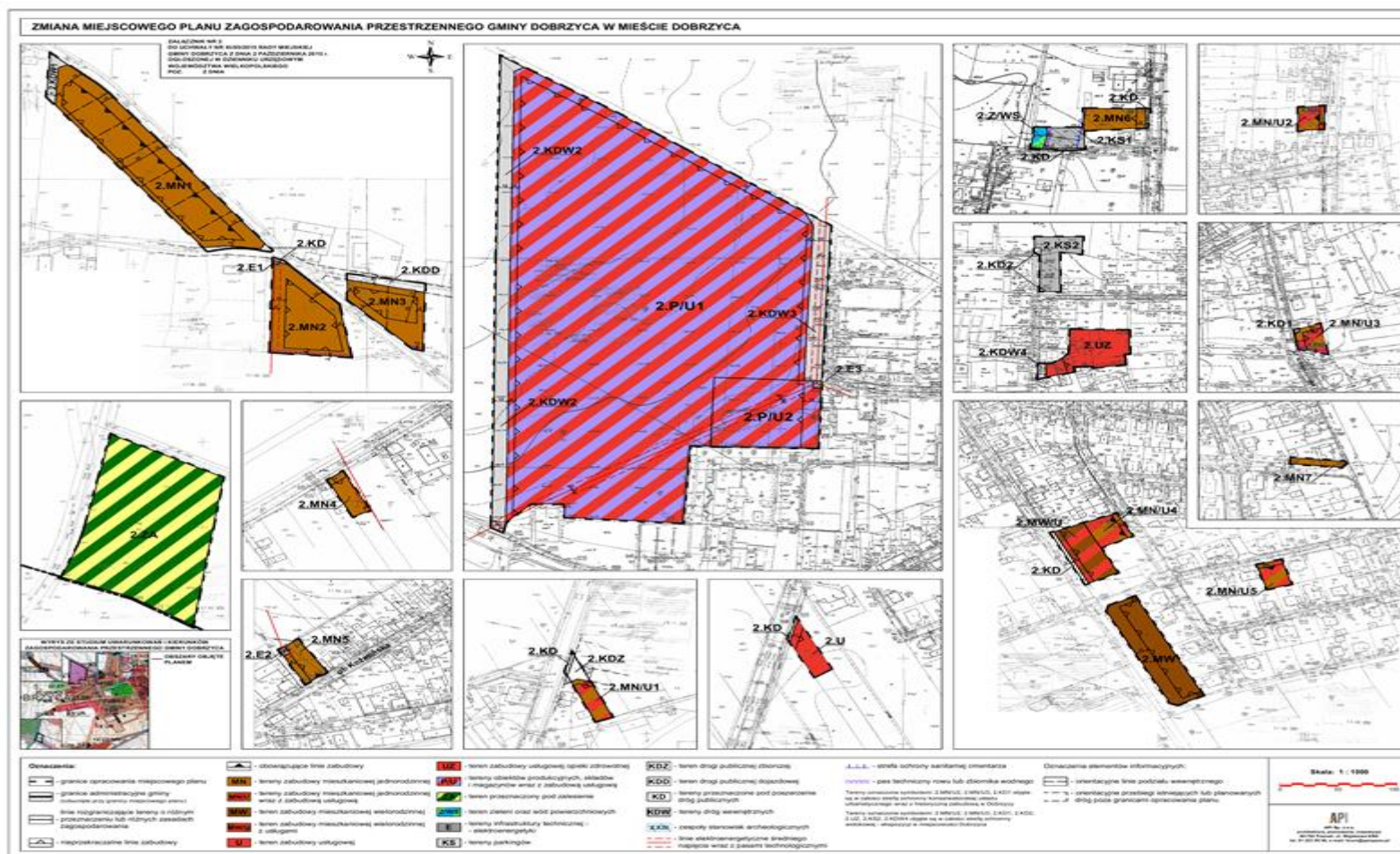
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) Witalis Półrolniczak

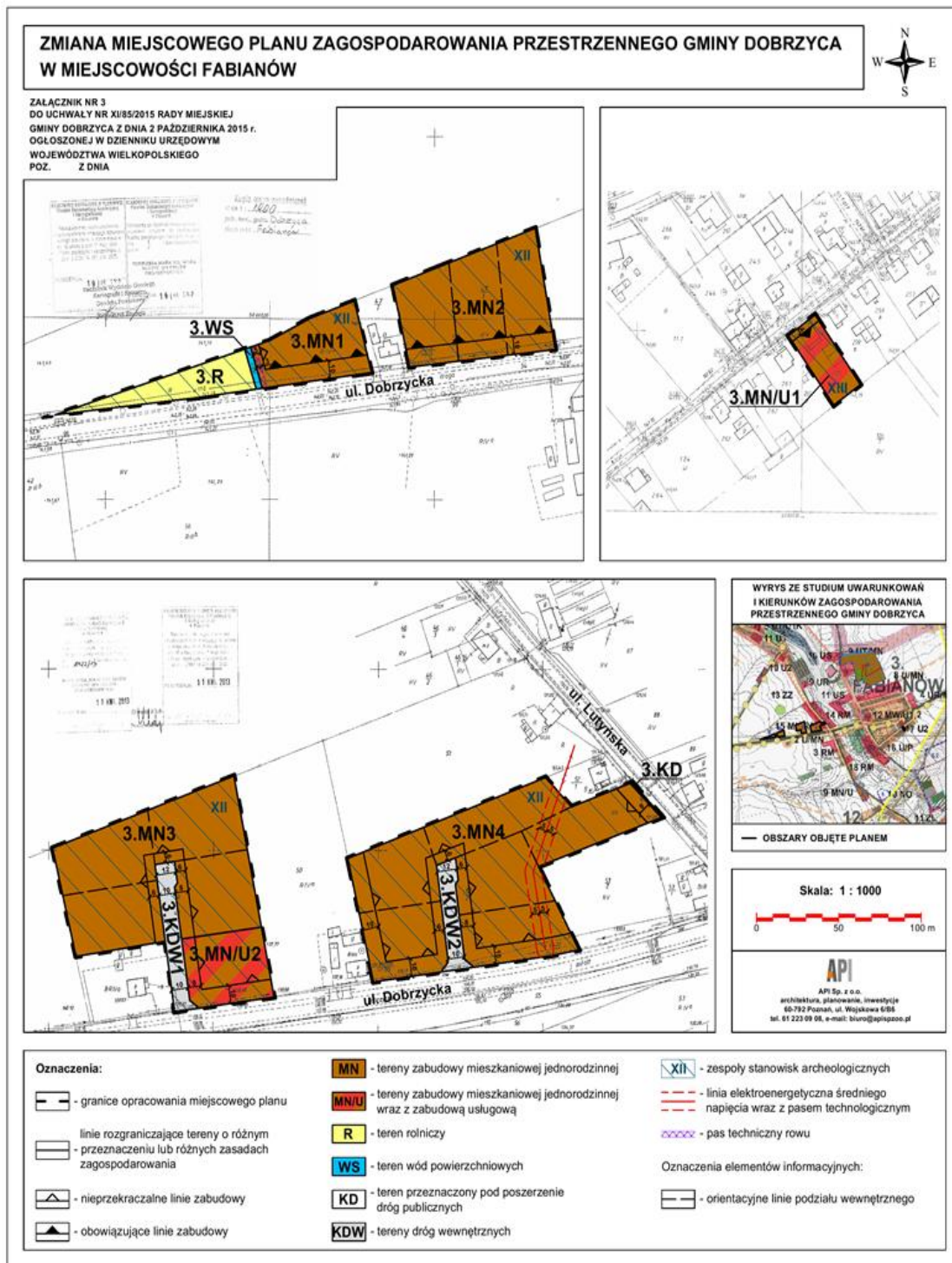
Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



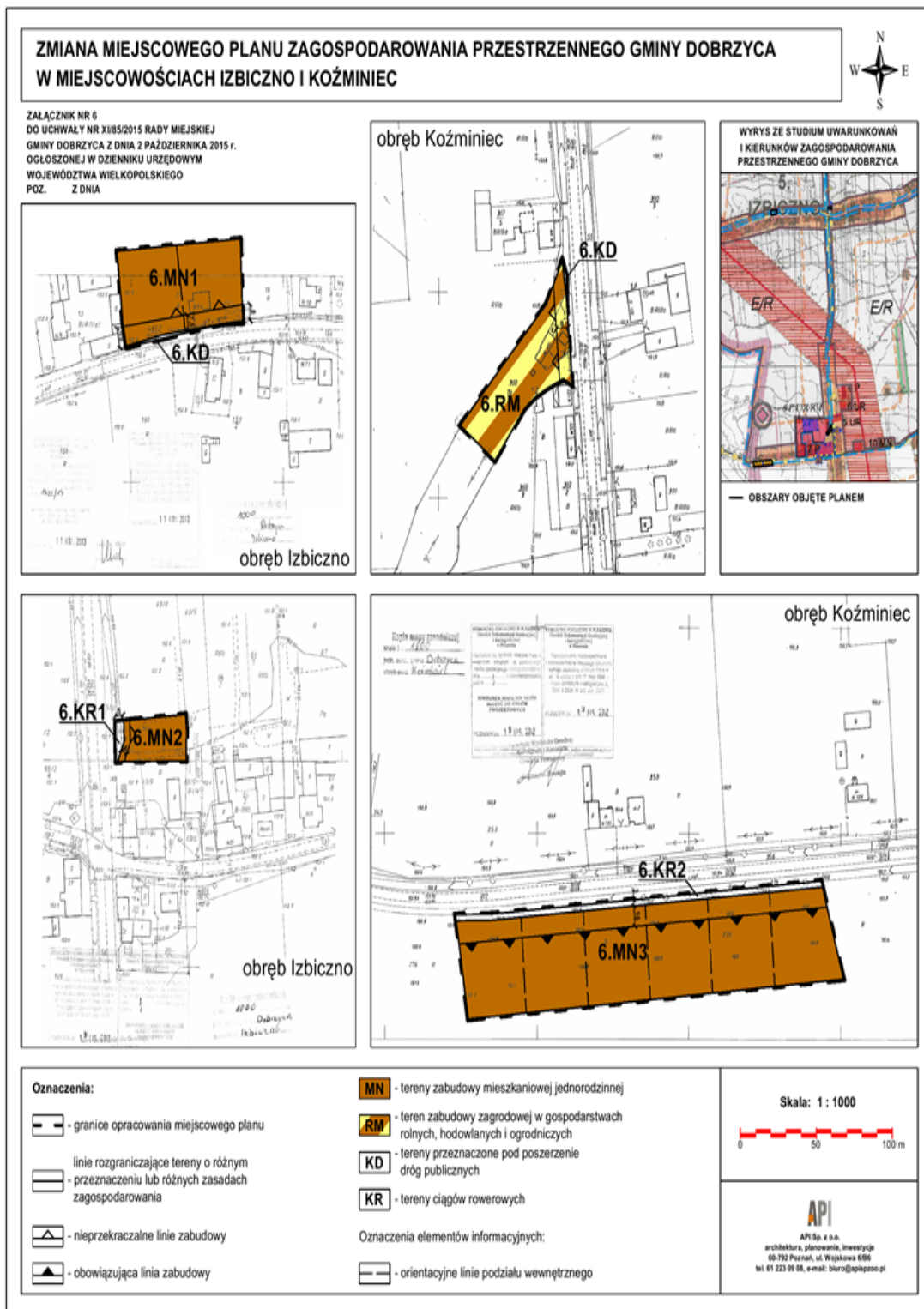
Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



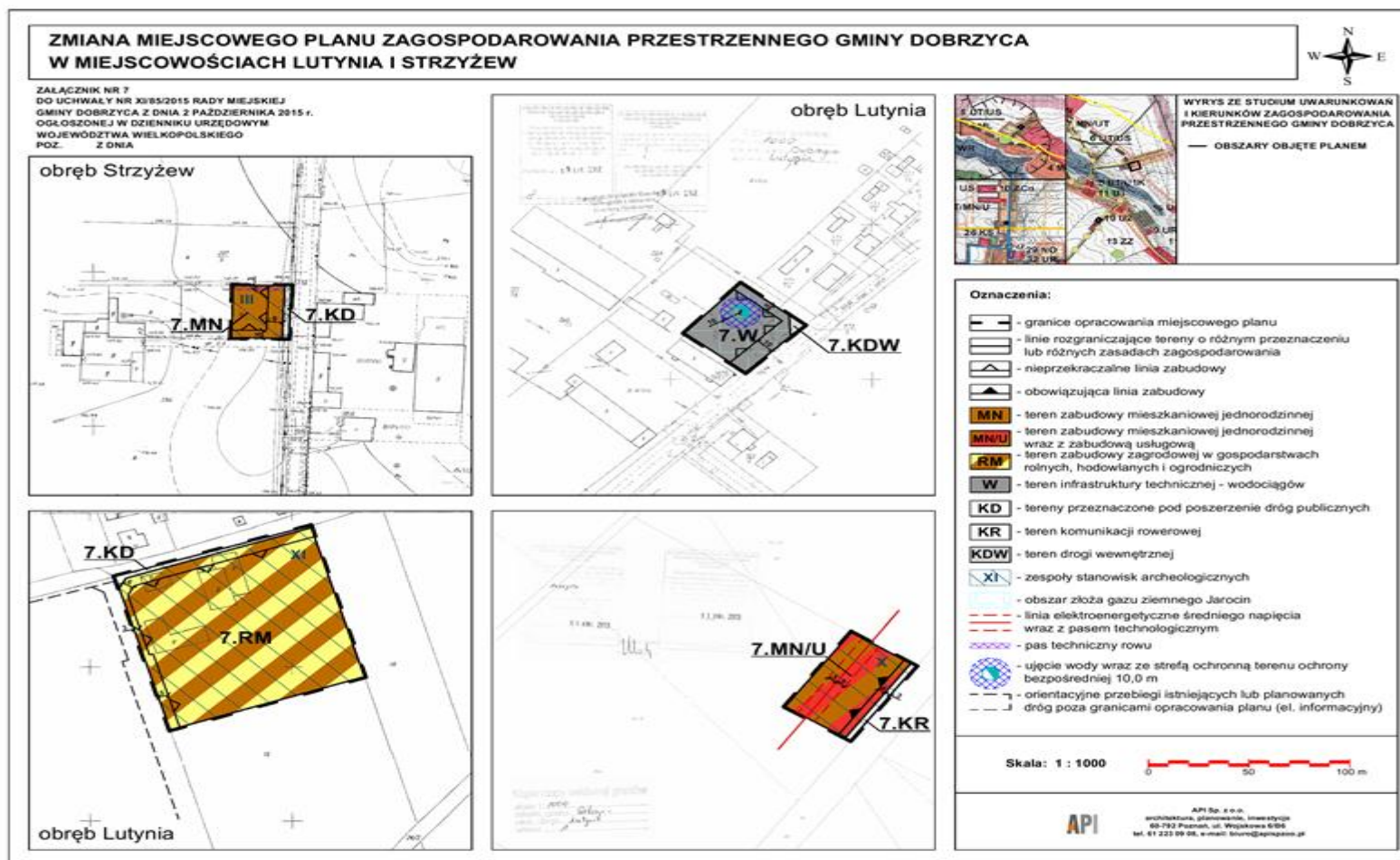
Załącznik Nr 5
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



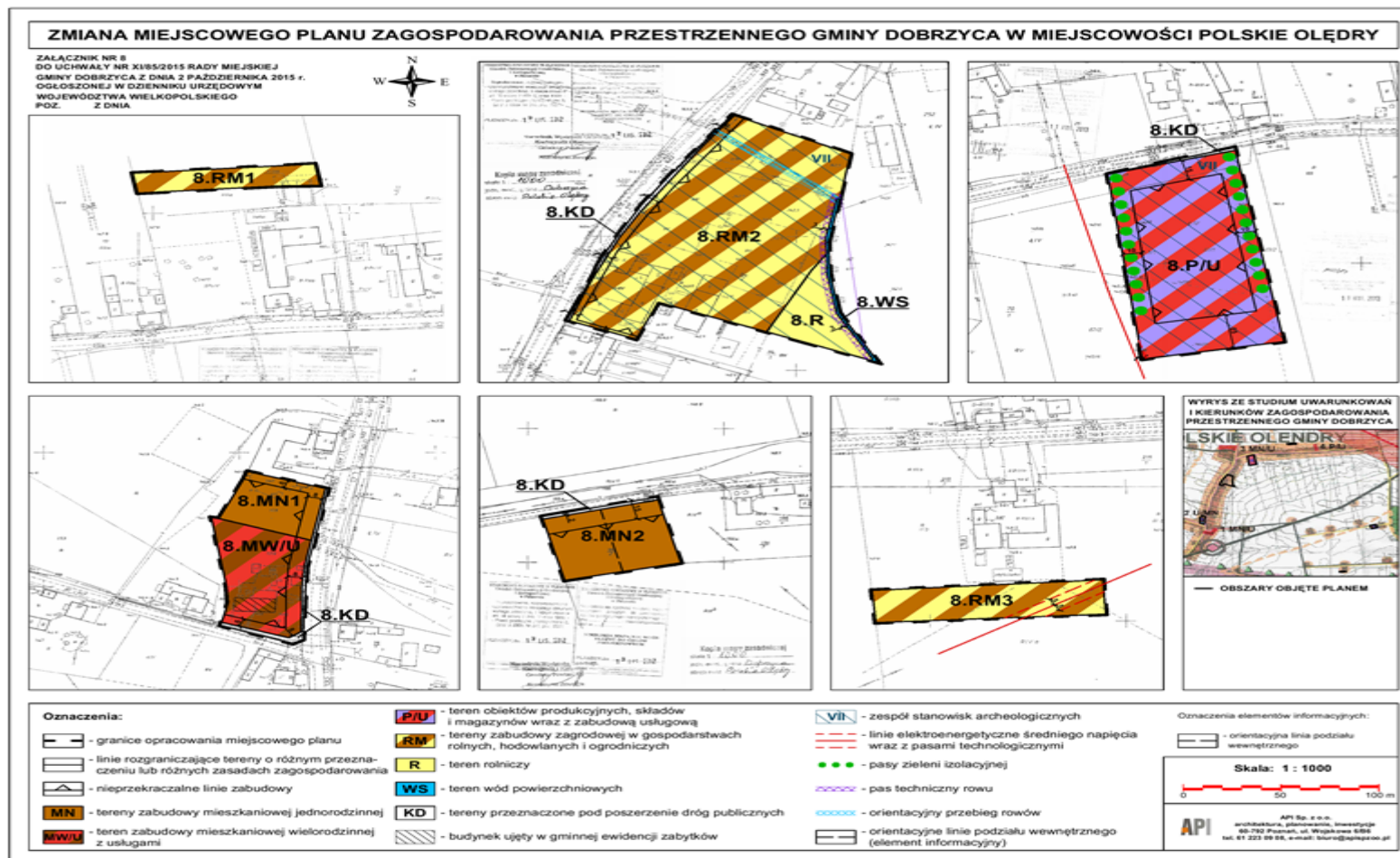
Załącznik Nr 6
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



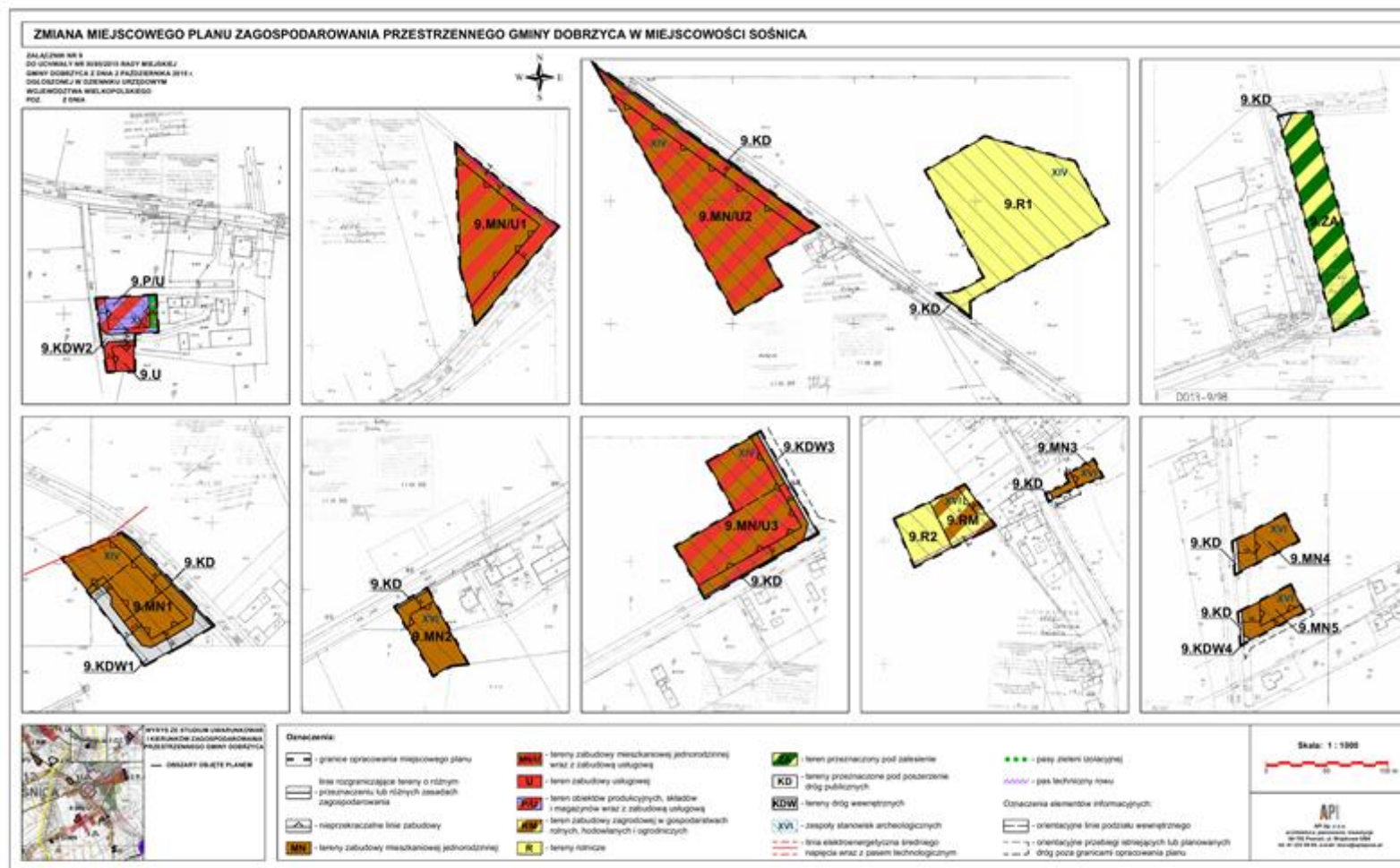
Załącznik Nr 7
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



Załącznik Nr 8
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



Załącznik Nr 9
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.



Załącznik Nr 10
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrzyca**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przedmiotowy projekt zmiany miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 3 do 24 lipca 2015 r. W dniu 9 lipca 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 7 lipca 2015 r., który jest zgodny z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. W ustalonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Miejska nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 11
do Uchwały Nr XI/85/2015
Rady Miejskiej Gminy Dobrzyca
z dnia 2 października 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ GMINY DOBRZYCA**

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), Rada Miejska Gminy Dobrzyca rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetycznej, gazowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowiąc będą zapisy planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub inne wieloletnie plany rozwoju;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie plany inwestycyjne lub inne wieloletnie plany rozwoju;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli lub zarządców nieruchomości.