

UCHWAŁA NR XLIV/338/2009

Rady Miejskiej w Kole z dnia 26 sierpnia 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr X/50/2007 Rady Miejskiej w Kole z dnia 25 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole, **Rada Miejska w Kole uchwala, co następuje:**

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koła, uchwalonego uchwałą Nr XVI/100/99 Rady Miejskiej w Kole z dnia 22 grudnia 1999 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu.

§ 3. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu pt. „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Kole skala 1:1000”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie 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, stanowiące załącznik nr 3;

§ 4. Przedmiotem planu jest określenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów i wiążące ustalenia niniejszej uchwały z rysunkiem planu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu nie są ustaleniami planu, lecz mają charakter orientacyjny lub stanowią propozycje rozwiązań szczegółowych:

- 1) linie wewnętrznego podziału geodezyjnego terenów, stanowiące wytyczną dla podziału na działki budowlane, z dopuszczeniem innych rozwiązań pod warunkiem zachowania zasad podziału określonych w przepisach dotyczących poszczególnych terenów.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu wskazują stan prawny wynikający z innych przepisów i uwarunkowania przestrzenne:

- 1) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego Starego Miasta;
- 2) obiekty zabytkowe ujęte w rejestrze zabytków;
- 3) obiekty zabytkowe ujęte w wykazie zabytków;
- 4) pomnik przyrody;
- 5) skarpy wałów przeciwpowodziowych wymagające ochrony;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej SN 15 kV.

4. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice terenu objętego planem oraz granicę strefy ochrony konserwatorskiej, biegnące na rysunku planu wzdłuż linii rozgraniczających tereny, należy traktować jako oznaczenia biegnące po tych liniach.

§ 6. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – ustalenia dotyczące obszaru objętego niniejszą uchwałą, zawarte w jej części tekstowej i części graficznej;
- 2) **teren** – obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowym i literowym, na którym obowiązuje to samo przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, określone w ustaleniach planu;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca najbliższe położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m; nie wymaga jej utrzymania lokalizacja urządzeń i sieci uzbrojenia terenu;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia określona na rysunku planu, wyznaczająca obowiązujące położenie frontowej ściany budynku względem frontu działki,

z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez okapy, gzymsy, balkony, tarasy itp., jednak nie więcej niż o 1,5 m, a także cofnięcia fragmentów frontowej ściany budynku, pod warunkiem, że łącznie nie przekroczą one 30% długości elewacji;

- 5) **przeznaczenie podstawowe** – dominujący (główny) sposób zagospodarowania terenu;
- 6) **przeznaczenie dopuszczalne** – sposób zagospodarowania terenu stanowiący uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, wymagający spełnienia warunków określonych w planie;
- 7) **usługi nieuciążliwe i produkcja nieuciążliwa** – działalność usługowa lub produkcyjna, która nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych lub należąca do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, lecz nie jest dla niej wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko, oraz nie powodująca ponadnormatywnego hałasu, wibracji i zanieczyszczenia elementów środowiska ;
- 8) **uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich** – działania zakłócające ponad przeciętną miarę korzystanie z nieruchomości sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem i stosunkami miejscowymi.
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** – powierzchnia terenu biologicznie czynna w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – stosunek sumy powierzchni zabudowy obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce, obliczonej zgodnie z Polską Normą, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wysokość budynku** – maksymalna odległość w rzucie prostopadłym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a najniższym punktem gruntu rodzimego;
- 12) **działka budowlana** – nieruchomość gruntowa składająca się z jednej lub kilku działek gruntu z sobą graniczących i stanowiąca własność jednego właściciela. Przepisy dotyczące odległości sytuowania obiektów budowlanych od granicy działki budowlanej należy stosować w odniesieniu do granic zewnętrznych tej nieruchomości;
- 13) **działka gruntu** – niepodzielona, ciągła część powierzchni ziemskiej, stanowiąca część lub całość nieruchomości gruntowej;
- 14) **tereny objęte ochroną konserwatorską** – tereny znajdujące się w granicy obszaru ochrony zabytkowego układu urbanistycznego Koła, a także działki, na których znajdują się obiekty zabytkowe;
- 15) **obszary podlegające ochronie** – teren Obszaru Natura 2000 i strefy ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego;
- 16) **zabudowa o niskim standardzie estetycznym** – obiekty w złym stanie technicznym, zaniedbane lub o niedostosowanej do otoczenia skali, formie i kolorystyce;
- 17) **budowla służąca reklamie** – wolnostojący, trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane;
- 18) **przepisy odrębne i szczególne** – wszystkie przepisy prawa odnoszące się do planowania przestrzennego, w tym ustawy i rozporządzenia.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 2

Zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§ 7. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów i związane z nim oznaczenia literowe:

- 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **MW/MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 3) **MW/MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 4) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 6) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 7) **U/MN** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) **U/P** – tereny zabudowy usługowej i magazynowej;
- 9) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 10) **P/U** – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej i usługowej;
- 11) **U/ZP** – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej;
- 12) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 13) **Z** – tereny zieleni nieurządzonej;
- 14) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **E** – elektroenergetyka;
- 16) **K** – kanalizacja.

2. Ustala się następujące tereny komunikacji:

- 1) **KD-Z** – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 2) **KD-L** – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 3) **KD-D** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 4) **KDx** – tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-jezdných;
- 5) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 6) **KS** – tereny komunikacji samochodowej – parkingi.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów już istniejących oraz związanych z realizacją ustaleń planu.

5. Dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania terenów do czasu realizacji zagospodarowania określonego w planie.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) gabaryty i forma nowych obiektów muszą stanowić kontynuację formy architektonicznej istniejącego ciągu zabudowy, w którym są zlokalizowane, w zakresie ich wysokości, geometrii dachów, podziałów elewacji frontowej, proporcji otworów okiennych i kolorystyki oraz stopnia zwartości zabudowy.
- 2) w budynkach o określonej w ustaleniach dla danego terenu nieprzekraczalnej ilości kondygnacji, dopuszcza się dodatkowo użytkowe poddasze lub antresolę pod warunkiem, że wysokość budynku do poziomu gzymsu okapowego oraz kalenica dachu nie przekroczy

wysokością najwyższego budynku w ciągu zabudowy lub budynku położonego bezpośrednio po przeciwnej stronie ulicy.

Na obszarze zabytkowego układu urbanistycznego wymagane jest uzyskanie pozytywnej opinii właściwego terenowo organu ochrony zabytków.

- 3) gabaryty i charakter nowych obiektów zlokalizowanych w pobliżu obwałowania przeciwpowodziowego muszą uwzględniać warunki ekspozycji w terenie, w tym dalekie powiązania widokowe;
- 4) na obszarze posesji dopuszcza się jedynie lokalizację budowli służącej reklamie informującej o prowadzonej na niej działalności;
- 5) budowle służące reklamie nie mogą przesłaniać widoków na dominanty krajobrazowe.

2. Ustala się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony:

- 1) obiekty ujęte w rejestrze zabytków oraz w wykazie obiektów zabytkowych, wraz ich otoczeniem w granicach własności;
- 2) wygląd ciągów zabudowy od strony przestrzeni publicznej (gabaryty zabudowy, materiał pokrycia dachów, wielkość i proporcje okien, detal architektoniczny, forma ogrodzeń);
- 3) szpalery drzew w ciągach ulicznych oraz sposób ich przycinania;
- 4) powiązania widokowe bliskie i dalekie z dominantami przestrzennymi, określone na rysunku planu jako obszary stref ekspozycji dominant przestrzennych.

3. Ustala się następujące elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ukształtowania lub rewaloryzacji:

- 1) ciągi elewacji zabudowy w złym stanie technicznym lub o niskim standardzie estetycznym;
- 2) ulice o parametrach przestrzennych i technicznych, nie odpowiadających klasie drogi;
- 3) kolorystyka elewacji zabudowy w przestrzeni publicznej;
- 4) forma ogrodzeń posesji od strony przestrzeni publicznej;
- 5) tablice reklamowe i szyldy o niskim standardzie estetycznym (zniszczone, nieczytelne, niedbale wykonane);
- 6) tereny zieleni w przestrzeni publicznej i szpalery drzew w przestrzeni ulic;

4. Ustala się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji budynków inwentarskich na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, kwalifikujących się do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 3) wznoszenia nowych ogrodzeń z elementów betonowych w granicach z przestrzenią publiczną;
- 4) stosowania materiałów substandardowych do wykończenia elewacji i dachów budynków (panele elewacyjne PCV, blachy fałdowe, płyty faliste, papa czarna na dachach spadzistych) oraz barw w odcieniach agresywnych, nie zharmonizowanych z otoczeniem;
- 5) stosowania zwisających okapów dachów utworzonych przez przedłużenie krokwi poza zewnętrzny obrys ścian zewnętrznych budynku;
- 6) zacierania historycznych podziałów działek;

7) lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i wolnostojących masztów teletransmisyjnych i telefonii komórkowej.

5. Ustala się następujące nakazy:

- 1) gabaryty i forma nowej zabudowy muszą uwzględniać podstawowe cechy zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, jak: wysokość elewacji frontowej, formę i nachylenie dachu, proporcje otworów okiennych, zastosowane materiały i kolorystykę budynków;
- 2) na terenach zabudowy produkcyjnej i magazynowej, graniczących z terenami zabudowy mieszkaniowej, od strony tej zabudowy ustala się obowiązek nasadzenia zieleni w formie pasa drzew i krzewów;
- 3) górne zwieńczenie elewacji frontowej budynków musi stanowić gzyms wysunięty przed lico muru;
- 4) wszelkie działania w obrębie zabytkowego układu urbanistycznego należy podejmować w porozumieniu z właściwym terenowo organem do spraw ochrony zabytków;
- 5) dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, w ilości nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny, przy czym jako miejsce postojowe taktuje się również miejsce w garażu.
Jeśli średnia powierzchnia mieszkania w budynku wielorodzinnym nie przekracza 50m^2 , dopuszcza się zastosowanie wskaźnika co najmniej 3 miejsca postojowe na każdych 10 mieszkańców.
Jeśli średnia powierzchnia mieszkania w budynku wielorodzinnym przekracza 75m^2 , należy zapewnić co najmniej 2 miejsca postojowe na każde 100m^2 łącznej powierzchni użytkowej mieszkań w budynku.
- 6) Dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje wskaźnik co najmniej jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w granicach działki własnej, przy czym jako miejsce postojowe taktuje się również miejsce w garażu.
- 7) Wymagane miejsca postojowe dla terenów usług oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się także w pasie rozgraniczającym teren dróg publicznych.

§ 9. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) należy chronić istniejące zadrzewienia w przestrzeni publicznej oraz w maksymalnym, stopniu adaptować je na terenach przeznaczonych pod zabudowę;
- 2) zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarze objętym planem;
- 3) wszelkie oddziaływania poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, związane z planowanym przedsięwzięciem, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych dla podstawowej funkcji terenu w przepisach odrębnych;
- 4) przyjęte rozwiązania technologiczne muszą zapewniać ograniczenie oddziaływania inwestycji do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakazuje się odprowadzania do cieków wodnych oraz bezpośrednio do gruntu ścieków nie spełniających odpowiednich norm;

- 6) zakazuje się gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach na ścieki i budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków na terenach wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej;
- 7) masy ziemne powstałe podczas realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania powierzchni terenu w granicach działki własnej lub przetransportować na inny teren, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 8) zagospodarowanie odpadów – w ramach komunalnego systemu odbioru odpadów, zgodnie z planem gospodarki odpadami na terenie miasta i przepisami prawa;
- 9) zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych musi spełniać wymogi przepisów szczególnych;
- 10) zakazuje się składowania i unieszkodliwiania odpadów na obszarze objętym planem;
- 11) zaopatrzenie nowych i przebudowywanych budynków w energię ciepłą – w oparciu o paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa płynne, gazowe i stałe z wyłączeniem paliw węglowych oraz alternatywne źródła energii (słonecznej i geotermalnej);
- 12) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych i wolnostojących masztów telefonii komórkowej;
- 13) zakazuje się w sąsiedztwie obwałowań przeciwpowodziowych podejmowania działań mogących niekorzystnie wpłynąć na stabilność wałów.

§ 10. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) w zakresie gromadzenia i zagospodarowania odpadów na obszarze objętym planem obowiązują zasady określone w przepisach prawa, w tym w przepisach gminnych;
- 2) odpady komunalne należy gromadzić w szczelnych pojemnikach, z uwzględnieniem ich segregacji i zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do gromadzenia odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 4) gospodarkę odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z zasadami określonymi w przepisach o odpadach;
- 5) masy ziemne, przemieszczane w trakcie prowadzonych prac ziemnych, należy wykorzystać do kształtowania powierzchni terenu w miejscu realizacji inwestycji. Masy ziemne, których inwestor nie jest w stanie zagospodarować we własnym zakresie, należy traktować jako odpad i zagospodarować je zgodnie z przepisami o odpadach.

§ 11. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ochronie konserwatorskiej podlega obszar Starego Miasta w zakresie:
 - a) układu urbanistycznego z XIV w. do k. XVIII w. i 1828 r. – 1827 r. do k. XIX w.
Rejestr Zabytków: 31/384 z dnia 26 lipca 1951 r.;
 - b) nawarstwień kulturowych miasta Koła.
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają następujące obiekty, wpisane do rejestru i wykazu zabytków:
 - a) zespół kościoła par. p.w. Św. Krzyża (ob. Podwyższenia Krzyża Św.), ul. Kościelna:
- kościół, mur., k. XIV w.,
Rejestr Zabytków: 2/232 z dnia 25 września 1930 r.

- ogrodzenie, mur., 1861 r.
 - plebania, ul. Kościelna 10, mur., XIX/XX w.
 - dom parafialny, ul. Kościelna 8, mur., 1932 r.
- b) zespół klasztorny Bernardynów, ul. Klasztorna:
- kościół p.w. Nawiedzenia NMP, mur., ok. 1456 r. -1482 r. i 1773 r.-1782 r.
Rejestr Zabytków: 11/263 z dnia 25 września 1930 r.;
 - klasztor, mur. ok. 1456 r. – 1482 r.
Rejestr Zabytków: 11/263 z dnia 25 września 1930 r.;
 - ogrodzenie, mur. i mur.-żel., 2 poł. XIX w. i pocz. XX w.
- c) ratusz, mur., ok. 1390 r.
Rejestr Zabytków: 27/376 z dnia 17 stycznia 1953 r.;
- d) budynek Urzędu Powiatowego, ob. Urząd Miejski, ul. Mickiewicza 12, mur., 1883 r.
Rejestr Zabytków: 458/199 z dnia 7 maja 1991 r.;
- e) Szkoła Realna, ob. Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy, ul. Mickiewicza 14, mur., 1884 r.
- f) zespół jatek miejskich:
- jatki, ob. sklep, ul. Grodzka 1, mur., ok. poł. XIX w.
 - dom, ul. Kilińskiego 12, mur., ok. poł. XIX w.
- g) dwór, ul. Asnyka 27, drewn., ok. poł. XIX w.
- h) domy:
- ul. Asnyka Nr 4, 6, 12, 14, 16, 17, 20, 23, 26
 - ul. Grodzka Nr 2 mur., lata 20 XIX w. *Rejestr Zabytków: A-533/274 z dnia 14 października 1998 r.,* Nr 3, 5, 9, 11, 16, 17, 21(dom i oficyna ul. Kilińskiego 32), 25
 - ul. Kajki Nr 12, 14, 16, 26, 30, 32, 34, 36 (dom, oficyna ul. Jasna 4 i oficyna ul. Jasna 6) 39, 44 (Muzeum Technik Ceramicznych), 48
 - ul. Kilińskiego Nr 5 (dom i oficyna ul. Rzeźnicza 4), 9, 13, 15
 - ul. Krótka Nr 1, 2
 - ul. Krzywa Nr 4, 8
 - ul. Mickiewicza Nr 1 (dom i oficyna ul. Pułaskiego 2), 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 (dom i oficyna ul. Kajki 13), 15, 17, 19 (dom i oficyna ul. Kajki 7), 27 *Rejestr Zabytków: 459/200 z dnia 7 maja 1991 r.;* (willa, mur., 4 ćw. XIX w. i ogrodzenie bramą, mur.-żel., pocz. XX w.)
 - Nowy Rynek Nr 3, 4, 7, 10, 11, 13, 14, 15
 - ul. Ogrodowa Nr 10
 - ul. Rzeźnicza Nr 3, 5, 6, 8, 9
 - Stary Rynek Nr 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 14, 15, 17, 18, 19 (dom i oficyna ul. Joselewicza), 20, 21, 22, 23, 24, 26 (dom, mur., 1887 r., *Rejestr Zabytków: 470/211 z dnia 17 lutego 1992 r.* i budynek gospodarczy ul. Jasna), 27 (dom i oficyna ul. Kajki), 28, 29, 30(1), 30(2)
 - ul. Wodna Nr 4, 8
 - ul. Wschodnia Nr 2, 3, 4, 10, 11
 - ul. Zawiszy Nr 4, 6
 - ul. Żelazna Nr 5, 9, 11, 13, magazyn zbożowy (ob. dom ul. Asnyka 30), 8 (spichlerz, drewn., XVIII/XIX w, *Rejestr Zabytków: 24/342 z dnia 22 września 1950 r.*).
- 4) obiekty zabytkowe podlegają ochronie w granicach działek geodezyjnych, na których są zlokalizowane;

- 5) na terenach objętych ochroną konserwatorską nakazuje się:
 - a) zachowanie historycznego układu granic działek,
 - b) zachowanie historycznych linii zabudowy,
 - c) zachowanie zabytkowej zieleni,
 - d) zachowanie zabytkowej zabudowy,
 - e) podporządkowanie nowych projektowanych obiektów historycznemu układowi zabytkowemu w zakresie lokalizacji obiektu, jego skali, formy, materiału i kolorystyki,
 - f) podporządkowanie nowych elementów wyposażenia ulic i placów (mała architektura, reklamy, nawierzchnie, oświetlenie itp.) układowi zabytkowemu;
- 6) wszystkie zmiany, które właściciel planuje w obiektach i na obszarach objętych ochroną konserwatorską, wymagają uzyskania zezwolenia odpowiedniego terenowo organu ochrony zabytków;
- 7) na obszarze strefy zabytkowego układu urbanistycznego obowiązują następujące warunki:
 - a) dopuszcza się remonty, rozbudowę i przebudowę budynków oraz ich nadbudowę związana z korektą geometrii dachów, pod warunkiem uzyskania zezwolenia odpowiedniego terenowo organu ochrony zabytków,
 - b) projektowane zmiany wyglądu budynków muszą nawiązywać do historycznego charakteru ich elewacji frontowych, w szczególności detalu architektonicznego, wielkości i proporcji otworów okiennych i drzwiowych, a także formy dachów,
 - c) zakazuje się stosowania barw jaskrawych w kolorystyce elewacji budynków ,
 - d) nowe budynki muszą zachowywać cechy ciągu zabudowy, w którym się znajdują,
 - e) zakazuje się wtórnych podziałów działek, zacierających historyczny układ granic,
 - f) w przypadku realizacji nowego obiektu na kilku połączonych działkach, dawne podziały należy uwidocznic na elewacji frontowej,
 - g) zakazuje się stosowania materiałów o niskich walorach estetycznych, jak plastikowe okładziny elewacyjne, dachowe płyty faliste, papa czarna na dachach spadzistych.

§ 12. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzeń publiczną stanowią: tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających, tereny parków, placów, skwerów, parkingów i ciągów pieszych;
- 2) na terenach przestrzeni publicznej dopuszcza się zieleń urządzoną oraz obiekty małej architektury i budowle służące reklamie a także kioski handlowe;
- 4) na terenach przestrzeni publicznej zakazuje się stosowania materiałów substandardowych, (między innymi plastikowych okładzin elewacyjnych, pokrycia dachów spadzistych płytami, blachami falistymi i fałdowymi, papą itp.);
- 5) ustala się nakaz uwzględniania kontekstu zabudowy sąsiedniej w rozwiązaniach formy i kolorystyki nowej lub przebudowywanej zabudowy oraz obiektów małej architektury;
- 6) ustala się zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, sytuowanych wzdłuż granic z przestrzenią publiczną;
- 7) wysokość i forma nowych ogrodzeń wzdłuż frontów działek powinna nawiązywać do ogrodzeń już istniejących w ciągu zabudowy, w którym znajduje się nowa inwestycja.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się rozbudowę oraz realizację nowych przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w pasach dróg na warunkach określonych przez administratora drogi;
- 3) zasady zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez administratora sieci;
- 4) Zasady wyposażania terenów w kanalizację sanitarną i deszczową:
 - a) odprowadzanie ścieków poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) na terenach nie wyposażonych w zbiorowe urządzenia do odprowadzania ścieków, do czasu ich wyposażenia w kanalizację sanitarną, dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zapewnieniem ich wywozu i oczyszczania w ramach miejskiego systemu unieszkodliwiania ścieków;
 - c) odprowadzanie wód deszczowych poprzez miejską sieć kanalizacji deszczowej.
- 5) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych, na warunkach uzgodnionych przez przedsiębiorstwo energetyczne,
 - b) na obszarze, gdzie wystąpi zapotrzebowanie na zasilanie w energię elektryczną, na każdym terenie dopuszcza się budowę stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia, w lokalizacji uzgodnionej z przedsiębiorstwem energetycznym, z wymogiem zapewnienia całodobowego dostępu dla służb energetycznych,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, na warunkach określonych przez przedsiębiorstwo energetyczne,
 - d) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie wymaga się zachowania linii zabudowy,
 - e) inwestycje należy lokalizować w odległościach od linii elektroenergetycznych zgodnych z przepisami prawa i normami;
 - f) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wyznacza się pas technologiczny o granicach w odległości 5 m od skrajnego przewodu po obu stronach linii,
 - g) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia wyznacza się pas technologiczny o granicach w odległości 3 m od skrajnego przewodu po obu stronach linii,
 - h) skablowanie linii napowietrznych znosi ustalone powyżej pasy technologiczne.
 - i) wszelkie inwestycje w bezpośrednim sąsiedztwie ww. linii wymagają uzgodnienia z administratorem sieci;
 - j) w razie budowy nowych sieci należy stosować przewody kablowe doziemne.
- 6) zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw oraz urządzeń o obniżonej emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
 - b) dopuszcza się wykorzystanie energii ze źródeł odnawialnych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 7) zasady wyposażenia terenów w systemy łączności:
 - a) dopuszcza się rozbudowę sieci telekomunikacyjnych podziemnych i napowietrznych,
 - b) preferuje się przewody kablowe doziemne,

- c) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących masztów dla urządzeń telekomunikacyjnych i teletransmisyjnych na obszarze objętym planem;
- 8) zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:
 - a) zasilanie w gaz ziemny poprzez rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia prowadzonej w pasach komunikacyjnych ulic;
 - b) przyłączanie odbiorców do sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach prawa i warunkach uzgodnionych przez operatora systemu dystrybucyjnego;
- 9) realizacja innych elementów uzbrojenia może się odbywać na warunkach określonych w przepisach prawa;
- 10) wszelkie kolizje z sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej należy rozwiązywać w uzgodnieniu z administratorami sieci.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Z**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – pas drogowy ulicy klasy zbiorczej,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
 - jezdnia o parametrach zgodnych z przeznaczeniem,
 - obustronne chodniki,
 - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - dopuszcza się elementy małej architektury, jak: kioski i stanowiska handlowe, o maksymalnej powierzchni 12 m²,
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 2) zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-L**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – pas drogowy ulicy klasy lokalnej,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem dla nowoprojektowanych ulic korekt wynikających z lokalnych warunków,
 - jezdnia o parametrach zgodnych z przeznaczeniem, z dopuszczeniem pasów postojowych,
 - obustronne chodniki,
 - dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej,
 - dopuszcza się pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 3) zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-D**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna – pas drogowy ulicy klasy dojazdowej,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem korekt wynikających z lokalnych warunków, dla nowoprojektowanych ulic,
 - jezdnia o parametrach zgodnych z przeznaczeniem, z dopuszczeniem pasów postojowych,

- chodniki obustronne, dopuszcza się chodniki jednostronne, a także jednoprzestrzenną nawierzchnię dla ruchu kołowego i pieszego,
 - dopuszcza się pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi;
- 4) zasady zagospodarowania terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDx**:
- a) przeznaczenie podstawowe: droga ogólnodostępna – ciąg pieszo-jezdny,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 4,5 m,
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi,
 - nawierzchnia jednoprzestrzenna dla ruchu pieszego i kołowego;
- 5) zasady zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**:
- a) przeznaczenie podstawowe: ulica wewnętrzna,
 - b) parametry zagospodarowania terenu:
 - szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 6,0 m,
 - dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej nie związanej z funkcjonowaniem drogi,
 - dopuszcza się nawierzchnię jednoprzestrzenną dla ruchu pieszego i kołowego;
 - c) obowiązuje ustanowienie służebności drogowej lub współwłasności na rzecz działek obsługiwanych przez ulicę wewnętrzną,
 - d) na terenach zabudowy dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych innych niż przedstawione na rysunku planu.

Rozdział 3

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia

§ 14. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1MW/MN/U, 2MW/MN/U, 3MW/MN/U, 4MW/MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - c) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks 50% pow. działki		

powierzchnia biologicznie czynna	min. 20% pow. działki		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -40 ⁰ , dla budynków jednorodzinnych dopuszcza się dach płaski	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa, dowolne na dachach płaskich	jak obok

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) dla terenu 4MW/MN/U wjazdy od ul. Wschodniej i Długosza,
- b) dla terenu 3MW/MN/U wjazdy od ul. Długosza, Starowarszawskiej i Krzywej,
- c) dla terenu 1MW/MN/U wjazdy od ulic otaczających blok zabudowy,
- d) dla terenu 2MW/MN/U wjazdy od ulic otaczających blok zabudowy,
- e) dopuszcza się przejazdy bramowe przez budynki.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 15. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **5MW/MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących oraz wymianę budynków w złym stanie technicznym;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;
 - d) funkcja usługowa nie może kolidować z żadną z pozostałych funkcji podstawowych.
 - e) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 60% pow. działki		

powierzchnia biologicznie czynna	min. 10% pow. działki		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -40 ⁰ dla budynków jednorodzinnych dopuszcza się dach płaski	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa, dowolne na dachach płaskich	jak obok

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

a) wjazdy na posesje od ul. Joselewicza,

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) nie dopuszcza się nowych podziałów.

b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 16. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 6MW/MN/U i 7MW/MN/U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.

3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy – w liniach rozgraniczających;

b) zabudowa usługowa może być realizowana jako wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;

c) dla projektowanych usług należy zapewnić co najmniej 1 miejsce parkingowe na terenie własnym inwestora;

d) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków;

e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków lub ich części na usługowy;

f) w elewacji frontowej budynku na połączonych działkach należy uwidocznić granicę działek.

g) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks 50% pow. działki		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20% pow. działki		

położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu wzdłuż ulic		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		zab. jednorod. i usł. II + poddasze zab. wielorodz. do III + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy wielorodz		jak budynek przy ul. Grodzkiej 19	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -45 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok, dowolne na d. płaskich

h) w przypadku istniejącej zabudowy gospodarczej wyższej niż 1 kondygnacja, usytuowanej przy granicy działki, dopuszcza się na przyległej działce zabudowę o wysokości równej tej istniejącej zabudowie.

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

a) wjazdy od ulic otaczających teren,

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) nie dopuszcza się nowych podziałów, z wyjątkiem podziału działki nr 121 na dwie części;
b) nieruchomości składające się z kilku działek traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **8MW/MN/U** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.

3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;

b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;

c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;

d) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 60% pow. działki		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 10% pow. działki		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się

ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) wjazdy od ul. Grodzkiej, Kuśnierskiej i Wschodniej,
- b) dopuszcza się przejazdy bramowe,
- c) szerokość wjazdów musi spełniać wymagania przepisów przeciwpożarowych.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 18. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **9MW/MN/U, 10MW/MN/U, 11MW/MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;
 - d) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 60% pow. działki		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 10% pow. działki		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II do III + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy, na terenie 9MW/MN jak bud. przy ul. Grodzkiej 19	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski

pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa
-----------------	--	--------------------------------	-------------------

- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
- dla terenu 9MW/MN/U wjazdu od ul. Grodzkiej i Kilińskiego,
 - dla terenu 10MW/MN/U wjazdu od ul. Kilińskiego.
 - dla terenów 11MW/MN/U wjazdu od ul. Kilińskiego, Wyszyńskiego i Mickiewicza, z dopuszczeniem dla działki nr 167 wjazdu przez przejazd bramowy od St..Rynku,
- 6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- nie dopuszcza się nowych podziałów.
 - nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 19. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 12MW/MN/U ustala się:

- Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;
 - ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	max. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
- wjazdu od ul. Kilińskiego i Rzeźniczej,
- 6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
- nie dopuszcza się nowych podziałów.

b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 20. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 13MW/MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;
 - d) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II do III + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) wjazdy od ul. Wyszyńskiego i Rzeźniczej.
- 6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
 - b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 21. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 14MW/MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie. 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
- b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- c) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	max. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰ dla bud. jednorodzinnych dopuszcza się dach płaski	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) wjazdy od ul. Kajki i Jasnej,
- f) dopuszcza się przejazdy bramowe przez budynek.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 22. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **15MW/MN/U i 17MW/MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
- b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
- c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków mieszkalnych i gospodarczych na usługowy;
- d) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	max. 60%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 10%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II do III + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) dla terenu 15MW/MN/U wjazdu od ul. Kajki i Jasnej i Pułaskiego,
- b) dla terenu 17MW/MN/U wjazdu od ul. Kajki i Pułaskiego,

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 23. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 16MW/MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - c) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	max. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰ dla bud. jednorodzinnych dopuszcza się dach płaski	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) wjazdy od ul. Kajki, Pułaskiego i Jasnej,
- f) dopuszcza się przejazdy bramowe przez budynek.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
- b) nieruchomości składające się z kilku działek gruntu traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 24. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **18MW/MN/U** i **19MW/MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i usług.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych, występująca samodzielnie.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub - w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących;
 - c) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	max. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy przy ul. Kajki (obowiąz.)	linie rozgr. terenu		

położenie linii zabudowy wzdłuż tylnej granicy (nieprzekraczalne)	zgodnie z rys. planu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II + poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰ dla bud. jednorodz. dopuszcza się dach płaski	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

a) dla obu terenów wjazdu od ulic otaczających,

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) dopuszcza się podziały działek wzdłuż tylnej granicy terenu w pasie o szerokości do 45 m, z przeznaczeniem na zabudowę jednorodziną z dopuszczeniem usług, w układzie wolnostojącym i bliźniaczym,

b) przeznacza się pas terenu o szerokości do 12 m dla poszerzenia przejazdu wzdłuż wschodniej granicy obu terenów,

c) dopuszcza się łączenie działek wydzielonych z pasa terenu, o którym mowa w punkcie a.

§ 25. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **20MW/MN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub jednorodzinnej.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu,

b) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;

3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku nie wystąpienia zabudowy jednorodzinnej – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 30%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 50%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		jednorodz. do 15 m, wielorodz. do 25 m	do 8 m

ilość kondygnacji		II do III, w tym użytkowe poddasze	I
wysokość całkowita zabudowy		do 12 m	do 5 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszcz. naczółkowy, 20 ⁰ -40 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

a) poprzez wjazdy od projektowanej ulicy.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 800 m² i szerokości 22 m,

c) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

§ 26. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **21MW/MN** ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu,

b) preferuje się zabudowę budynkami jednosekcyjnymi, zlokalizowanymi wśród istniejącego starodrzewu,

b) należy zachować istniejące zadrzewienia w dobrym stanie, ograniczając ich likwidację do niezbędnego minimum wynikającego z projektu zagospodarowania terenu;

c) na kondygnacji najwyższej budynku wielorodzinnego dopuszcza się mieszkania z antresolą;

3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku nie wystąpienia zabudowy jednorodzinnej – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) Ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 30%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 50%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od linii rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		jednorodz. do 15 m, wielorodz. do 25 m	Do 8 m
ilość kondygnacji		wielorodz. II do III w tym użytkowe poddasze, jednorodz. do II	I
wysokość całkowita zabudowy		do 12 m	do 4 m

geometria dachów zabud. wielorodz.		wielospad., 20 ⁰ -40 ⁰ ,	2 spad., jak obok lub płaski
geometria dachów zabud. jednorod.		2 lub 4 spad., dop. naczółkowy, 20 ⁰ -40 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) poprzez ulice wewnętrzne;

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 800 m² i szerokości 20 m w strefie lokalizacji budynku,

b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

§ 27. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 22MW ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej remonty, przebudowę i rozbudowę;

b) zabudowa gospodarcza może być realizowana jako wolnostojący obiekt budowlany;

c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;

3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4) parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 20%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 60%		
położenie linii zabudowy	wg rysunku planu		
szerokość elewacji frontowej		do 15 m	do 10 m
ilość kondygnacji		II do III	I
wysokość całkowita zabudowy		do 12 m	do 4 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszczalny naczółkowy, 20 ⁰ -40 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dach.	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

a) wjazdu od przyległej ulicy.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) dopuszcza się wydzielenie 1 nowej działki budowlanej o powierzchni co najmniej 600 m² i szerokości 25 m, z dostępem od przedłużenia ul Ogrodowej.

§ 28. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **23MW** i **24 MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej wymianę, którą należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub w przypadku braku linii zabudowy - w linii rozgraniczającej teren zabudowy;
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków;
 - c) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania budynków lub ich części na usługowy;
 - d) ustala się następujące parametry dla terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 30%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 50%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu		
szerokość elewacji frontowej		szerokość działki z dopuszczeniem pomniejszenia o wjazd na działkę	nie określa się
ilość kondygnacji		II	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 4) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) wjazdy od ulic otaczających,
- 5) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) nie dopuszcza się nowych podziałów.
 - b) nieruchomości składające się z kilku działek traktuje się jako działkę budowlaną.

§ 29. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **25MN/U**, **26MN/U**, **27MN/U** i **28MN/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych.
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu,
- b) zabudowa usługowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;
- c) dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy gospodarczej, dopuszcza się jej remonty i przebudowę;
- d) zakazuje się realizacji nowych wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;
- e) stanowiska parkingowe dla projektowanych usług należy realizować wyłącznie na terenie własnym inwestora;
- f) dla projektowanych usług należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

5) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gosp.
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 40%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		do 15 m	do 20 m
ilość kondygnacji		II	I
wysokość całkowita zabudowy		do 10,0 m	do 4 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszcz. naczółkowy, 20 ⁰ -40 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

6) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) wjazdy od ulic przyległych do terenów,
- b) dojazd do działek wydzielanych w głębi terenu poprzez drogi wewnętrzne o szerokości co najmniej 6 m.

7) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 1000 m² i szerokości nie mniejszej niż 25 m,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

§ 30. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 29MN/U, 30MN/U, 31MN/U, 32MN/U, 33MN/U, 35MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu lub w przypadku braku linii zabudowy – w liniach rozgraniczających ul. Asnyka i Wodnej oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z pasem drogowym ulic Ogrodowej, Orzeszkowej i Fornalskiej; dopuszcza się cofnięcie linii zabudowy do 5 m na działkach nr ewid. 98, 99, 100 i 101 przy ul. Asnyka.
- b) zabudowa usługowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;
- c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;
- d) dla projektowanych usług należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 30%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 40%		
położenie linii zabudowy (obowiązujące)	linie rozgr. terenu	zgodnie z p. 3.a	
szerokość elewacji frontowej		do 15 m	nie określa się
ilość kondygnacji		II	I
wysokość całkowita zabudowy		nie więcej niż najwyższy budynek w ciągu zabudowy	do 4 m
geometria dachów		2 spad., 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

6) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) dojazd do działek wydzielanych w głębi terenu poprzez drogi wewnętrzne o szerokości co najmniej 4,5 m.

7) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 800 m² i szerokości 22 m,
- b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w punkcie a), w celu powiększenia przyległych działek,
- c) dopuszcza się łączenie działek,
- d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 4,5 m, innych niż przedstawiono na załączniku graficznym do uchwały;

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 34MN/U, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu;
 - b) zabudowa usługowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;
 - c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;
 - d) stanowiska parkingowe dla projektowanych usług należy realizować wyłącznie na terenie własnym inwestora;
 - e) dla projektowanych usług należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.
- 4) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 5) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 40%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 40%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		do 14 m	do 12 m
ilość kondygnacji		II	I
wysokość całkowita zabudowy		do 9,5 m	do 4 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszcz. naczółkowy, 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

- 6) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:
 - a) wjazdy od przyległych ulic,
 - b) dojazd do działek wydzielanych w głębi terenu poprzez drogi wewnętrzne o szerokości co najmniej 5 m.
- 7) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 800 m² i szerokości 20 m,
 - b) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni mniejszej niż określona w punkcie a), w celu powiększenia przyległych działek,
 - c) dopuszcza się łączenie działek,
 - d) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 32. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 36MN, ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejący budynek podlegający ochronie konserwatorskiej, dopuszcza się zmiany w wyglądzie bryły i elewacji związane z przywróceniem pierwotnej formy lub poprawą wyglądu budynku;
 - b) zabudowa gospodarcza może być realizowana jako wolnostojący obiekt budowlany;
 - c) zakazuje się realizacji budynków gospodarczych i garażowych przy granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 40%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 30%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	4 m od granic działki		
szerokość elewacji frontowej		do 21,5 m	do 10 m
ilość kondygnacji		I+P	I
wysokość całkowita zabudowy		do 7,5 m	do 4 m
geometria dachów		2 spadowe, 20 ⁰ -30 ⁰	2 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka, blacha dachówkowa lub płaska	jak obok lub papa

- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - a) dojazd z istniejącej ulicy dojazdowej.
- 6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:
 - a) nie dopuszcza się podziałów.

§ 33. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 37MN ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się jej rozbudowę oraz wymianę,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych przy granicy z działką nr 43;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 4) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 30%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 40%		

położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	4 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		do 12 m	do 8 m
ilość kondygnacji		I+P	I
wysokość całkowita zabudowy		do 8 m	do 4 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszczalny naczółkowy, 20 ⁰ -40 ⁰	1 spad., nachylenie jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dachówkowa	jak obok lub papa

5) Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:

a) poprzez wjazd od przyległych ulic.

6) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) zakazuje się wydzielenia nowych działek.

§ 34. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 38U/MN, ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – tereny usług nieuciążliwych związanych z działalnością związku wyznaniowego i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – jedna z funkcji podstawowych.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zabudowę w obrębie terenów zabudowanych należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi w planie lub na załączniku graficznym do planu;

b) zabudowa usługowa może być realizowana jako dobudowana do bryły budynku mieszkalnego albo jako wolnostojący obiekt budowlany;

c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych od strony granicy działki budowlanej z terenami dróg publicznych;

d) stanowiska parkingowe dla projektowanych usług należy realizować wyłącznie na terenie własnym inwestora;

e) dla projektowanych usług należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

4) Standardy akustyczne jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

5) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynki mieszkalne i usługowe	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 50%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 20%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		mieszk. – do 12 m usługowe – do 30 m	do 10 m

ilość kondygnacji		do II	I
wysokość całkowita zabudowy		do 10 m	do 4 m
geometria dachów		2 lub 4 spad., dopuszczalny naczółkowy, 20 ⁰ -35 ⁰	1 spad. jak obok lub płaski
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dach.	jak obok lub papa

6) Zasady obsługi komunikacyjnej działek:

- a) wjazd od ulicy Ogrodowej.
- b) dojazd do działek wydzielanych w głębi terenu poprzez drogi wewnętrzne o szerokości co najmniej 5 m.

7) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych o powierzchni co najmniej 800 m² i szerokości 30 m,
- b) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m.

§ 35. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 39U ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zieleń urządzona, lokalizacja obiektów małej architektury, dróg pieszych oraz ciągów infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) utrzymuje się istniejący budynek zabytkowego spichlerza, z przeznaczeniem na funkcje usługowe,
- b) dopuszcza się możliwość przeniesienia budynku spichlerza do skansenu,
- c) zakazuje się realizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;

4) Parametry zagospodarowania terenu i zabudowy:

parametr	teren	budynek usługowy	bud. gospodarcze
wskaźnik pow. zabudowy do pow. działki	maks. 20%		
powierzchnia biologicznie czynna	min. 40%		
położenie linii zabudowy (nieprzekraczalne)	5 m od frontu działki		
szerokość elewacji frontowej		do 30 m	
ilość kondygnacji		II	
wysokość całkowita zabudowy		do 10 m	
geometria dachów		2 lub 4 spad., 20 ⁰ -40 ⁰	
pokrycie dachów		dachówka lub blacha dach.	

6) Zasady obsługi komunikacyjnej działki:

- a) wjazd od ulicy Żelaznej,
- b) stanowiska parkingowe dla projektowanych usług należy realizować wyłącznie na terenie własnym inwestora;
- c) dla projektowanych usług należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

7) Zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 36. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **40U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejącej zabudowy,
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90 % powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 10 % powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynków płaskie;
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 37. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **41U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejący budynek ratusza, dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę obiektu,
 - b) adaptuje się istniejący plac, dopuszcza się lokalizację kiosków, stanowisk handlowych, elementów małej architektury, nasadzeń zieleni oraz przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) wszelkie działania zmieniające wygląd przestrzeni placu i budynku ratusza wymagają uzgodnienia z odpowiednim organem ochrony zabytków;
 - d) zakazuje się lokalizacji wolnostojących budowli służących reklamie z wyjątkiem słupów ogłoszeniowych;
 - e) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15 % powierzchni terenu,
 - f) co najmniej 20 % powierzchni terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną;
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) forma i skala obiektów handlowych i elementów małej architektury powinny harmonizować z otaczającą architekturą,
 - b) zakazuje się umieszczania obiektów o niskiej estetyce, jak: wykonane z materiałów odpadowych, różnego rodzaju przyczepy itp.
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) zakazuje się wydzielania działek;

§ 38. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **42U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – związanej z kultem religijnym,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa związana z działalnością parafii;

- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się remonty i przebudowę budynków parafii,
 - a) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami prawa,
 - b) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia.
- 5) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50 % powierzchni działki,
 - b) minimum 30 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - d) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu połaci $20^0 - 30^0$, kryte dachówką lub blachą;
- 6) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 39. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 43U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się remonty i przebudowę,
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – istniejąca,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 5 % powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych.
 - d) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu połaci $20^0 - 30^0$, kryte dachówką lub blachą;
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 40. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 44U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej – związanej z kultem religijnym,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa związana z działalnością klasztoru;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zamieszkania zbiorowego.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych i ich przebudowę w ramach prac konserwatorskich,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych obiektów budowlanych,
 - d) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia.
- 5) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20 % powierzchni terenu,
 - b) co najmniej 70 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- d) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu połaci $20^0 - 30^0$, kryte dachówką lub blachą,
 - e) zabudowa gospodarcza o wymiarach rzutu do 10 m x 30 m i wysokości 1 kondygnacji, dachy dwuspadowe o nachyleniu $15^0 - 25^0$, kryte blachą;
- 6) Zasady podziału na działki budowlane:
- a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 41. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia 45U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa związana z działalnością usługową;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty budynków zabytkowych i ich przebudowę w ramach prac konserwatorskich,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących i lokalizację nowych obiektów budowlanych,
 - d) zabudowa garażowa i gospodarcza musi być realizowana jako jednokondygnacyjna bez podpiwniczenia.
- 5) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,
 - b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynku dwuspadowe, o nachyleniu połaci $20^0 - 30^0$, kryte dachówką lub blachą,
- 6) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 42. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 46U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty i rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy,
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 90 % powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 0 % powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu $20^0 - 40^0$, pokrycie z dachówki;
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 43. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 47U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,

- b) dopuszcza się remonty i nadbudowę istniejącej zabudowy,
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – 0 % powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynków płaskie;
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 44. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 48U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty budynku zabytkowego i jego przebudowę w ramach prac konserwatorskich, zmierzające do przywrócenia pierwotnego wyglądu,
 - c) dopuszcza się budowę nowego wolnostojącego budynku usługowego, o formie dostosowanej do otoczenia (willi podmiejskiej),
 - d) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków gospodarczych oraz lokalizację nowych budynków gospodarczych;
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 10 % powierzchni terenu,
 - b) co najmniej 70 % powierzchni terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - e) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu połaci $15^0 - 25^0$ kryte blachą lub płaskie;

§ 45. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia 49U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej,
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa gospodarcza związana z działalnością usługową;
- 3) Standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
- 4) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty budynku zabytkowego i jego przebudowę w ramach prac konserwatorskich,
 - c) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę budynków gospodarczych oraz lokalizację nowych wolnostojących budynków gospodarczych;
- 5) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 25 % powierzchni działki,

- b) co najmniej 50 % powierzchni działki należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) zabudowa garażowa i gospodarcza jednokondygnacyjna,
 - e) dachy budynków dwuspadowe, o nachyleniu połaci $15^0 - 25^0$ kryte blachą lub płaskie;
- 6) Zasady podziału na działki budowlane:
- a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 46. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **51P** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, składowa i magazynowa, nieuciążliwa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – działalność usługowa nie wymagające sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i funkcja mieszkaniowa tylko w istniejących obiektach.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zaleca się strefowanie zainwestowania, stopniujące intensywność oddziaływania, na styku z terenami przeznaczonymi na cele mieszkaniowe;
 - b) od strony terenu zabudowy mieszkaniowej 21MW/MN należy przewidywać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,5 m, złożony z roślin zimozielonych;
 - c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, w tym z elementów betonowych, wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej 21MW/MN i 36MN;
 - d) nową zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu;
 - e) stanowiska parkingowe związane z działalnością należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej, w ilości minimalnie 2 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - f) dla funkcji powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu i wód gruntowych należy zastosować odpowiednie rozwiązania zabezpieczające;
- 4) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 8,0 m.
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i instalacji o wysokości przekraczającej 9 m.
 - e) dachy o formie dowolnej.
- 5) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie dopuszcza się podziału terenu na działki.

§ 47. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **52P/U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa, nieuciążliwa;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego dla właściciela terenu.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) od strony ulicy dojazdowej KD-D należy przewidywać pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 2,5 m, złożony z roślin zimozielonych;

- b) zabudowę należy lokalizować zgodnie z liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym do planu;
 - c) stanowiska parkingowe związane z działalnością należy realizować wyłącznie na terenie lokalizacji własnej, w ilości minimalnie 2 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni użytkowej.
 - d) dla funkcji powodujących możliwość przenikania substancji szkodliwych do gruntu i wód gruntowych należy zastosować odpowiednie rozwiązania zabezpieczające;
- 4) Parametry zabudowy:
- a) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 0% powierzchni działki,
 - c) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9,0 m.
 - d) dopuszcza się lokalizację urządzeń i instalacji o wysokości przekraczającej 9 m.
 - e) dachy o formie dowolnej.
 - f) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych, w tym z elementów betonowych, wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej.
- 5) Zasady podziału na działki budowlane:
- a) dopuszcza się podział terenu na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²,
 - b) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi wydzielonych działek o minimalnej szerokości pasa 8,0 m.

§ 48. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **53U/P** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i magazynowej, nieuciążliwej;
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu.
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50 % powierzchni terenu,
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynków wielospadowe lub płaskie;
- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na podział terenu.

§ 49. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **54U/P** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i magazynowej, nieuciążliwej
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę,
 - b) dopuszcza się remonty, przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy,
 - c) rozbudowa budynków przy ul. Sejmikowej powinna wiązać się z korektą agresywnej formy zabudowy, dopasowującą ją do otoczenia i podnoszącą estetykę obiektu;
- 3) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 60 % powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – co najmniej 10 % powierzchni działki,
 - c) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dachy budynków płaskie;

- 4) Zasady podziału na działki budowlane:
 - a) nie zezwala się na nowe podziały terenu,
 - b) dopuszcza się łączenie działek,

§ 50. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **55U/ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej i zieleni urządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty infrastruktury technicznej, miejsca postojowe oraz drogi piesze i kołowe, związane z charakterem lokalizowanych usług.
- 2) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nakazuje się utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejącej zieleni wysokiej oraz realizację nowych nasadzeń o nieregularnej formie wzdłuż zachodniej granicy terenu,
 - b) dopuszcza się przystosowanie powierzchni terenu dla realizowanych obiektów,
 - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.
- 4) Parametry zabudowy:
 - a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 20 % powierzchni terenu,
 - b) minimum 60 % powierzchni terenu należy pozostawić jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - c) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) dachy o formie dowolnej,
 - e) gabaryty i charakter nowych obiektów muszą uwzględniać warunki ekspozycji w krajobrazie;

§ 51. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **56ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń publiczna, urządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych, dróg pieszych oraz ciągów infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy utrzymać w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie terenu.

§ 52. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **57ZP, 58ZP, 59ZP, 60ZP i 61ZP** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń publiczna, urządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów małej architektury, dróg pieszych oraz ciągów infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy utrzymać istniejące zadrzewienie terenu; dopuszcza się likwidację drzew chorych i martwych oraz nasadzenia nowych drzew i krzewów.

§ 53. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem przeznaczenia **62Z** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzonej.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja dróg pieszych oraz ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3) Zasady zagospodarowania terenu:

- a) należy utrzymać w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie terenu,

§ 54. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **63Z** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń w stanie naturalnym.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja obiektów małej architektury, urządzeń rekreacyjnych, dróg pieszych oraz ciągów infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) należy utrzymać w maksymalnym stopniu istniejące zadrzewienie terenu,

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **64Z** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zieleń w stanie naturalnym – obwałowanie przeciwpowodziowe.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja dróg pieszych oraz ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakazuje się działań powodujących niszczenie roślinności, z wyjątkiem prac związanych z konserwacją wałów,
 - b) zakazuje się wykonywania przez nieuprawnione osoby wszelkich prac powodujących zmiany w ukształtowaniu skarp wałów.

§ 56. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **65WS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) utrzymuje się istniejący zbiornik wodny,
 - b) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień i innej roślinności przywodnej.

§ 57. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem przeznaczenia **66KS** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – tereny parkingów samochodowych.
- 2) Zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się zadrzewienie terenów,
 - b) wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej,

§ 58. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia: **K i E** ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe – kanalizacja (K), elektroenergetyka (E).
- 2) Zasady zagospodarowania terenów:
 - a) zakazuje się wprowadzania wszelkich urządzeń, budowli i budynków a także zagospodarowania nie związanego z przeznaczeniem terenów.
 - b) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

- c) dopuszcza się rozbudowę urządzeń w stopniu nie powodującym przekroczenia dopuszczalnych norm emisji czynników mogących pogorszyć stan środowiska lub oddziałujących na zdrowie ludzi.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 59. Dla terenów objętych ustaleniami planu uchwała się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MW, MN, MN/U,	0%
U,P	30%
POZOSTAŁE PRZEZNACZENIE TERENÓW	0%

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Koła.

§ 61. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Kole

Robert Cesarz