

**UCHWAŁA NR/24
RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana
Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹⁾), w związku z uchwałą Nr XIV/369/19 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2019 r. poz. 348), Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1: 2000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak takich terenów, obszarów oraz krajobrazów priorytetowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 5) granic obszarów wymagających rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów oraz ich stref ochronnych, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi publicznej, linii kolejowej, linii tramwajowej, lotniska użytku publicznego, sieci przesyłowej, budowli przeciwpowodziowej, sieci szerokopasmowej, inwestycji w zakresie terminalu, inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, przedsięwzięcia Euro 2012 lub decyzji lokalizacyjnych wydanych przez Komisję Planowania przy Radzie Ministrów w związku z realizacją inwestycji w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa – ze względu na brak występowania takich terenów;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

- 9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników ząglady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak takich terenów oraz ich stref ochronnych;
- 12) kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) akcent architektoniczny – część obiektu budowlanego, która dzięki swojej formie koncentruje uwagę obserwatorów na określonym elemencie tego obiektu;
- 2) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się budynki oraz określone w ustaleniach planu budowlę; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) obiekt szczególny – obiekt budowlany, który koncentruje uwagę obserwatorów;
- 5) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlę, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 6) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 7) parking samodzielny jednopoziomowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 8) parking samodzielny wielopoziomowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 9) parking terenowy otwarty – jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 11) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, a także urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania oraz stacje ładowania pojazdów elektrycznych;
- 12) system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi – rozwiązania techniczne służące do zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich opadu, a także ich stopniowego uwalniania oraz opóźniania spływu;
- 13) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 14) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 15) trasa dla rowerów – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi dla rowerów, pasy ruchu dla rowerów, ciągi pieszo-rowerowe, drogi dla pieszych i rowerów, jezdnie ulic w strefach ograniczonej prędkości, jezdnie ulic w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;

- 16) willa miejska – budynek mieszkalny wielorodzinny wolno stojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m², liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły;
- 17) wydzielenie wewnętrzne – część terenu, wyznaczona granicami wydzielenia wewnętrznego, oznaczona symbolem.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, o którym mowa w § 1 ust. 1.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej, granicą strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW, granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny;
- 3) symbol terenu;
- 4) granica wydzielenia wewnętrznego;
- 5) symbol wydzielenia wewnętrznego;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) obowiązująca linia zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) granica obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granica obszaru wymagającego przekształceń;
- 10) szpaler drzew;
- 11) drzewo do zachowania;
- 12) strefa zieleni;
- 13) nawierzchnia do specjalnego opracowania;
- 14) obiekt szczególny;
- 15) akcent architektoniczny;
- 16) budynek o odrębnych ustaleniach;
- 17) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;
- 18) miejsce wskazania szerokości;
- 19) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

5. 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 stanowi załącznik nr 4 do uchwały.

6. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik nr 5 do uchwały.

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, w tym budynkami gospodarczymi;

- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny zawierający więcej niż 2 mieszkania lub zespół takich budynków, a także części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się więcej niż 2 mieszkania, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 3) mieszkania towarzyszące – należy przez to rozumieć nie więcej niż 2 mieszkania znajdujące się w jednym budynku niemieszkalnym;
- 4) handel detaliczny małopowierzchniowy A – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m², oraz punkty sprzedaży zakładów, gier losowych oraz loteryjnych i zakładów sportowych, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 5) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² ale nie większej niż 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby muzyczne, sale taneczne, kasyna i salony gier, kręgielnie, sale bilardowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 7) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 8) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby, z wyjątkiem muzycznych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) wystawy i ekspozycje – należy przez to rozumieć muzea, galerie sztuki, sale wystawowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) pracownie artystyczne – należy przez to rozumieć pomieszczenia lub budynki wyspecjalizowane do potrzeb tworzenia utworów artystycznych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 11) biura – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, w których prowadzi się działalność związaną z zarządzaniem, działaniem organizacji, doradztwem, finansami, ubezpieczeniami, projektowaniem, obsługą nieruchomości, wynajmem, pośrednictwem, prowadzeniem interesów, pracami badawczo-rozwojowymi, archiwizowaniem, działalnością wydawniczą, reklamą, tłumaczeniami, świadczeniem usług turystycznych poza udzielaniem noclegów, przetwarzaniem i przysyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, obsługą przesyłek, administracją, wymiarem sprawiedliwości, zarządzaniem obroną narodową, policją, strażą pożarną i służbami ochrony, reprezentowaniem państw, instytucjami międzynarodowymi, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) obiekty hotelowe – należy przez to rozumieć budynki niemieszkalne zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, motele, pensjonaty, domy wycieczkowe, gospody, schroniska, w tym schroniska młodzieżowe, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 13) usługi drobne – należy przez to rozumieć obiekty usług szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, pogrzebowych, ślusarskich, stolarskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, łaźnie i sauny, solaria, gabinety masażu, gabinety wrózek i astrologów, pralnie, obiekty wynajmu i wypożyczania przedmiotów ruchomych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) obiekty szpitalne – należy przez to rozumieć obiekty opieki zdrowotnej, w których udziela się całodobowych świadczeń zdrowotnych, w tym szpitale, prewentoria, sanatoria, zakłady opiekuńczo-lecznicze, zakłady pielęgnacyjno-opiekuńcze, ośrodki terapii uzależnień, izby wytrzeźwień, hospicja, wraz

z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 15) poradnie medyczne – należy przez to rozumieć przychodnie, poradnie, ambulatoria, ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, stacje dializ, zakłady rehabilitacji leczniczej, stacje krwiodawstwa, szkoły rodzenia, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) pracownie medyczne – należy przez to rozumieć pracownie diagnostyki medycznej, protetyki stomatologicznej i ortodoncji, pracownie ortopedyczne, banki krwi, organów i szpiku kostnego, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 17) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 18) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć placówki opiekuńczo-wychowawcze, centra aktywności i rozwoju dorosłych, dzieci i młodzieży oraz seniorów, domy pomocy społecznej, schroniska dla osób bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 19) zakłady lecznicze dla zwierząt;
- 20) edukacja – należy przez to rozumieć przedszkola i szkoły, wraz z obiektami towarzyszącymi, z wyjątkiem szkół wyższych, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 21) obiekty kształcenia dodatkowego – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzone jest kształcenie dodatkowe lub uzupełniające, w tym kursy i szkolenia oraz działalność wspomagająca proces nauczania, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) uczelnie wyższe;
- 23) obiekty naukowe i badawcze – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzi się działalność naukową lub badawczą, w tym laboratoria, obserwatoria, stacje meteorologiczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 24) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) wytwarzanie energii elektrycznej;
- 26) pobór i uzdatnianie wody;
- 27) obiekty do parkowania;
- 28) pasażerskie porty i przystanie;
- 29) zieleń parkowa;
- 30) skwery;
- 31) terenowe urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć niekryte urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym kąpieliska i plaże, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 32) kryte urządzenia sportowe – należy przez to rozumieć kryte w całości lub w części urządzenia do uprawiania sportu wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 33) polany rekreacyjne;
- 34) mariny – należy przez to rozumieć akweny i grunty pokryte wodą oraz do nich przylegające, związane z obsługą cumowania i postoju jachtów i innych jednostek pływających, wyposażone w pomosty stałe oraz obiekty, urządzenia i instalacje, związane z funkcjonowaniem mariny, w tym urządzenia remontowe i infrastrukturę techniczną, np.: punkty zasilania elektrycznego, pompy do opróżniania zbiorników ze

ściekami, miejsca poboru paliwa, sanitariaty, a także: obiekty zarządzania, nadzoru i utrzymania mariny, punkty informacji, zaplecze gastronomiczne i noclegowe, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

35) wieże widokowe – należy przez to rozumieć obiekty służące do obserwacji widoków wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;

36) łąki;

37) ogrody działkowe;

38) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budynki służące gospodarce wodnej, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem siłowni i elektrowni wodnych, pompowni, portów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

39) ulice;

40) place;

41) drogi wewnętrzne;

42) ciągi piesze;

43) ciągi pieszo-rowerowe;

44) stacje transformatorowe;

45) stacje gazowe;

46) obiekty infrastruktury wodociągowej – należy przez to rozumieć studnie publiczne, urządzenia służące do ujmowania i magazynowania wód, pompownie wód, hydrofornie, urządzenia regulujące ciśnienie wody, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

47) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć wyloty urządzeń kanalizacyjnych służących do wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, urządzenia podczyszczające i oczyszczające ścieki oraz przepompownie ścieków, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

48) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) usługi I – grupa obejmuje kategorie:

a) pracownie artystyczne,

b) biura,

c) usługi drobne,

d) poradnie medyczne,

e) pracownie medyczne;

2) usługi II – grupa obejmuje kategorie:

a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,

b) gastronomia,

c) obiekty upowszechniania kultury,

d) wystawy i ekspozycje,

e) obiekty hotelowe,

f) zakłady lecznicze dla zwierząt,

g) edukacja,

h) obiekty kształcenia dodatkowego,

- i) produkcja drobna;
- 3) zielen rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
 - a) zielen parkowa,
 - b) terenowe urzadzenia sportowe,
 - c) polany rekreacyjne,
 - d) ląki,
 - e) wody powierzchniowe,
 - f) szalety;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje kategorie:
 - a) stacje transformatorowe,
 - b) stacje gazowe,
 - c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
 - d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej;
- 5) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje kategorie:
 - a) place,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) ciągi piesze,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zielen i urzadzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W ramach przeznaczenia rozrywka nie dopuszcza się dyskotek.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) poza zasadami usytuowania budynku określonymi w przepisach odrębnych, dopuszcza się sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 6 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy budowli ziemnych i obiektów mostowych;
- 5) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0;
- 6) budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje nadziemne na co najmniej 50% ich powierzchni zabudowy;
- 7) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą lub bliźniaczą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej, dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 300 m²;
- 9) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskiej, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;

- 10) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 5 m, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 11) w odniesieniu do budowli, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczą budowli przekrytych dachem, z zastrzeżeniem pkt 12;
- 12) dla obiektów infrastruktury technicznej i szaletów nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) wymiaru pionowego,
 - b) udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej,
 - c) wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) dla obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia i ich stref obowiązują przepisy odrębne;
- 14) zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony oraz kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) skanalizowanie rowów melioracyjnych dopuszcza się wyłącznie na odcinkach skrzyżowań z ulicami, drogami wewnętrznymi, ciągami pieszymi, pieszo – rowerowymi oraz w innych miejscach uzasadnionych zagospodarowaniem terenu dla realizacji celu publicznego;
- 3) zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN oraz 8MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1UO oraz 1U należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - c) 1MW należy do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 1U-MN, 2U-MN, 3U-MN, 4U-MN, 1U-MW należą do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) w zakresie gospodarki odpadami obowiązują przepisy odrębne.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) następujące wskazane na rysunku planu obszary wpisane są do rejestru zabytków:
 - a) osiedle Zalesie we Wrocławiu, nr rejestru A/1581/423/Wm, decyzja z dnia 22.12.1986r.,
 - b) fragment parku Szczytnickiego, dawna Polana Neissera oraz Park Leśny Czarna Woda, dz. nr 27/7, AM-13, obręb Zalesie, nr rejestru A/6161, decyzja z dnia 19.11.2019 r.;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej tożsamą z granicą obszaru objętego planem;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, przedmiotem ochrony są następujące wskazane na rysunku planu budynki, obiekty i zespoły ujęte w gminnej ewidencji zabytków Wrocławia:
 - a) historyczny układ urbanistyczny osiedla Zacisze we Wrocławiu,
 - b) zespół przemysłowy Stopnia Wodnego Zacisze, aleja Jana Kochanowskiego 91b, 93 w tym:
 - śluza,
 - Mosty Jagiellońskie północne (Nad Kanałem Żeglutowym),
 - Mosty Jagiellońskie południowe (Nad Kanałem Powodziowym),

- jaz koźłowo-iglicowy,
- budynek mieszkalno-biurowy z ogrodzeniem, al. Jana Kochanowskiego 93,
- budynek gospodarczy, al. Jana Kochanowskiego 93,
- dyżurka, al. Jana Kochanowskiego 91b,
- suchy szalet, obecnie budynek gospodarczy, al. Jana Kochanowskiego 91b,
- magazyn iglic, al. Jana Kochanowskiego (działka nr 9, AM-27, obręb Kowale),

c) wille i inne budynki mieszkalne:

- ul. Fryderyka Chopina 5, 7, 9a,
- ul. Jerzego Samuela Bandtkiego 5 i 6 z ogrodzeniami oraz ul. Jerzego Samuela Bandtkiego 7-9,
- ul. Tadeusza Czackiego 3, 5, 11, 42, 46, 55, 57, 59, 61, 71 z ogrodzeniami oraz ul. Tadeusza Czackiego 7-9, 15, 17, 30, 38, 40, 50, 62, 65, 66,
- al. Jana Kochanowskiego 19, 23, 63, 65, 67, 69, 71, 73, z ogrodzeniami, al. Jana Kochanowskiego 21, 39, 57, 59, 61, 77, 87 oraz al. Jana Kochanowskiego 75,
- ul. Jerzego Józefa Smoleńskiego 2,
- ul. Oskara Kolberga 8, 12 z ogrodzeniami oraz ul. Oskara Kolberga 10,
- ul. Na Końcu 3-4 z ogrodzeniem,
- ul. księdza Emila Szramka 7,
- ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 45-47, 53 z ogrodzeniami oraz ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 50, 51,

d) budynek mleczarni „Milchhülle” obecnie restauracji przy ul. Fryderyka Chopina 27,

e) budynek administracyjno-gospodarczy przy mleczarni, obiekt usługowy i kąpielisko Morskie Oko przy ul. Fryderyka Chopina 27,

f) stacja transformatorowa przy ul. Jana i Jędrzeja Śniadeckich 52,

g) frontowe ogrodzenie przy ul. Fryderyka Chopina 6,

h) schron cywilny z II wojny światowej przy ul. Fryderyka Chopina, dz. nr 4/2, AM-4, obręb Zalesie,

i) układ funkcjonalno-przestrzenny, w tym tereny zielone, relacje widokowe i wysokościowe między zabytkowymi budynkami i budowlami, zieleń komponowana i starodrzew, skala i willowy charakter zabudowy mieszkaniowej, historyczna kamienna nawierzchnia ciągów komunikacyjnych;

4) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2, ochronie podlegają:

- a) funkcja i sposób zagospodarowania terenu szreiberowskich ogrodów działkowych,
- b) funkcja rekreacyjna i ukształtowanie Wzgórza Kilimandżaro „Rodelhügel” wraz z relikami obiektów militarnych z II wojny światowej i zielenią,
- c) funkcja rekreacyjna i sposób zagospodarowania Kąpieliska Morskie Oko;

5) w odniesieniu do budynków, o których mowa w pkt 3 lit. b tiret piąte i szóste oraz lit. c i d:

a) ochronie podlegają:

- bryła i gabaryt,
- forma zadaszenia i materiał pokrycia dachu,
- technologia i materiały użyte do budowy,
- układ, artykulacja i sposób opracowania elewacji,
- detal architektoniczny,

b) nie dopuszcza się:

- montażu urządzeń technicznych na elewacjach i na dachach,
- nadbudowy;

- 6) w strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w pkt 2 nie dopuszcza się garaży wykonanych z blachy;
- 7) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych OW tożsamą z granicą obszaru objętego planem, w tym na obszarach stanowisk archeologicznych i w ich granicach stref ochronnych, ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) ślad osadnictwa z późnego średniowiecza - nr 2/125/79-29 AZP,
 - b) ślad osadnictwa z neolitu - nr 15/101/79-29 AZP,
 - c) ślad osadnictwa z neolitu - nr 662,
 - d) osada z XIX w. - nr 663;
- 8) w strefie, o której mowa w pkt 7, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Wyznacza się granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, na których obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje stosowanie technologii uwzględniających możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

3. Na obszarze położonym w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, zgodnie z rysunkiem planu, obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa wodnego.

§ 10. Wyznacza się granice obszaru rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszaru wymagającego przekształceń, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Wyznacza się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z granicami obszaru objętego planem.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40°.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) na terenach przeznaczonych na realizację drogowych celów publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu obowiązują stanowiska postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie:
 - a) 1 stanowisko postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - c) 3 stanowiska postojowe – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
 - d) 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ogólna ich liczba wynosi więcej niż 100;
- 2) obowiązują stanowiska postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,

- c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - d) dla biur, gastronomii, rozrywki, wystaw i ekspozycji oraz obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla obiektów upowszechniania kultury i obiektów lecznictwa zwierząt – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla obiektów hotelowych – 10 stanowisk postojowych na 100 pokoi hotelowych,
 - g) dla obiektów szpitalnych, poradni medycznych i pracowni medycznych – 0,8 stanowiska postojowego na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) dla edukacji i obiektów opieki nad dzieckiem – 1 stanowisko postojowe na 1 oddział,
 - i) dla uczelni wyższych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy i miejsc dla studentów,
 - j) dla obiektów naukowych i badawczych – 10 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy,
 - k) dla terenowych urządzeń sportowych – 10 stanowisk postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
 - l) dla krytych urządzeń sportowych – 4 stanowiska postojowe na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 2, należy usytuować na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit. d i g nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie obowiązuje dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 6) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych nadziemnych;
- 7) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) obowiązują stanowiska postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 stanowiska postojowego na 1 mieszkanie,
 - b) dla biur i handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla krytych urządzeń sportowych i terenowych urządzeń sportowych – 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla uczelni wyższych oraz obiektów naukowych i badawczych – 20 stanowisk postojowych na 100 stanowisk pracy;
- 9) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 8, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia i system gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 2) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej oraz inne podobne przewody dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych;
- 3) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej;

- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz odnawialnych źródeł energii;
- 6) przy odprowadzaniu wód opadowych i roztopowych obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie;
- 7) do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek dopuszcza się odprowadzenie, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;
- 8) w przypadku braku sieci kanalizacji deszczowej, rowów, zbiorników wodnych, cieków lub rzek, dopuszcza się, po zastosowaniu rozwiązań spowalniających odpływ, odprowadzenie do kanalizacji ogólnospławnej wyłącznie części wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie, o którym mowa w pkt 6, nie było możliwe;
- 9) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej lub innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) urządzenia wytwarzające energię elektryczną z promieniowania słonecznego dopuszcza się wyłącznie na budynkach oraz budowlach przekrytych dachem.

§ 15. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 1KDPR, 1KDWPL, 1WS, 2WS, 3WS, 1UO, 1US, 1Z, 2Z.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 1MW, 1U-MW, 1U-MN, 2U-MN, 3U-MN, 4U-MN, 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 1U na 30%;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZD na 3%;
- 3) pozostałych terenów na 0,1%.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;

- 4) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 2, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż, z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (A), wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (B), wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14,2 m;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy;
- 11) dla budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem (x), z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,6;

- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,5 m;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,4;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDD.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 5) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 220 m²;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL, 4KDD i 7KDD.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 3) zabudowę mieszkaniową wielorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B);
- 4) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 5) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;

- 6) dla budynków niespełniających ustaleń, o którym mowa w §6 pkt 2, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B) i (C) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13,2 m;
- 8) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 36%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,4;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 11) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 12) drogi wewnętrzne dopuszcza się o szerokości pasa drogowego nie mniejszej niż 3 m.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD, 5KDD, 7KDD oraz 1KDZ przez teren 3MN-U.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 6) produkcja drobna;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) produkcję drobną dopuszcza się wyłącznie w budynku oznaczonym na rysunku planu symbolem (x);
- 6) dla budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem (x) z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 7) dla budynków niespełniających ustaleń, o których mowa w §6 pkt 2 i 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż, z zastrzeżeniem pkt 8;

- 8) w wydzieleniu wewnętrznym (C) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 9) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,6;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 13) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (B);
- 14) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 200 m².

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 5KDD, 6KDD i 7KDD.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
- 4) dla budynku oznaczonego na rysunku planu symbolem (x), z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,5 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 36%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,4;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;

- 9) w każdej strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej;
- 10) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ w ramach jezdni obsługującej oraz od terenów 6KDD i 7KDD.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 3) usługi I;
 - 4) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 5) obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 6) obiekty do parkowania;
 - 7) obiekty infrastruktury technicznej.
2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
 - 2) usługi I dopuszcza się wyłącznie jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
 - 3) w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie usługi I, edukację i obiekty opieki nad dzieckiem;
 - 4) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
 - 5) dla budynków niespełniających ustaleń, o których mowa w §6 pkt 2 i 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
 - 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
 - 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 7KDD.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) gastronomia;
- 5) produkcja drobna;
- 6) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;

- 7) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 43%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,7;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 1KDD.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4) gastronomia;
- 5) produkcja drobna;
- 6) edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,2 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;

- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 1KDD.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej dopuszcza się na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 280 m²;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. a;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,4, z zastrzeżeniem pkt 6 lit. b;
- 6) w wydzieleniu wewnętrznym (A):
 - a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%,
 - b) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ w ramach jezdni obsługującej i terenu 5KDD.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
- 3) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ w ramach jezdni obsługującej i terenu 5KDD.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,5 m;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;

- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 55% powierzchni działki budowlanej;
- 7) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 8) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 6KDD.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MN-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W grupie kategorii przeznaczenia usługi II, w ramach przeznaczenia edukacja dopuszcza się wyłącznie przedszkola.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą;
- 3) zabudowę mieszkaniową wielorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 23%;
- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,9;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej;
- 7) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDW.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zielen parkowa;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) drogi wewnętrzne;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczenia terenu zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
 - 2) dla budynków niespełniających ustaleń, o których mowa w §6 pkt 2 i 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
 - 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30%;
 - 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,2;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 75% powierzchni tej strefy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDD.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12,5 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 15%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 65% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 1KDD.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) usługi II;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 17 m;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13,2 m;
- 4) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,6;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ w ramach jezdni obsługującej i terenu 1KDD.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi I;
- 3) handel detaliczny małopowierzchniowy (A);
- 4) gastronomia;
- 5) obiekty hotelowe;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) drogi wewnętrzne;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;

- 2) handel detaliczny małopowierzchniowy (A), gastronomię, usługi drobne, obiekty opieki nad dzieckiem, dopuszcza się wyłącznie w pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 24 m;
- 4) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,4;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 20% powierzchni tej strefy a liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może być większa niż 8,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 10% powierzchni tej strefy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDL.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II;
- 5) obiekty naukowe i badawcze;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, edukacja, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych:
 - a) mniejszym niż 12 stopni nie może być większy niż 12 m,
 - b) równym lub większym niż 45 stopni nie może być większy niż 15,5 m;
- 3) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 4) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;

- 5) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,8;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 20% powierzchni tej strefy a liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może być większa niż 6,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II;
- 5) obiekty naukowe i badawcze;
- 6) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, edukacja, obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 4) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 25%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy w ramach działki budowlanej,
 - b) parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 20% powierzchni tej strefy, a liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może być większa niż 6,

c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy;

9) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 6KDD.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) mieszkania towarzyszące;
- 3) usługi I;
- 4) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) obiekty naukowe i badawcze;
- 6) rozrywka;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach grupy kategorii przeznaczeń usługi II nie dopuszcza się edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty hotelowe, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 5) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 55%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 2,2;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ;
- 2) na terenie nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 pkt 2 lit. j.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi I;
- 2) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) obiekty naukowe i badawcze;

- 4) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 5) mieszkania towarzyszące;
- 6) obiekty do parkowania;
- 7) infrastruktura drogowa;
- 8) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach grupy kategorii przeznaczeń usługi II nie dopuszcza się edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obiekty hotelowe obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 5) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 6) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 9) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ, 1KDD i 1KDL;
- 2) na terenie nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 pkt 2 lit. j.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U-MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi I,
- 2) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) handel małopowierzchniowy B;
- 4) rozrywka;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 6) mieszkania towarzyszące;
- 7) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) infrastruktura drogowa;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach grupy kategorii przeznaczeń usługi II nie dopuszcza się edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty hotelowe, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (C);
- 4) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) ustalenie, o którym mowa w pkt 4, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 6) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 7) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 4, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 8) w wydzieleniu wewnętrznym (B) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 13 m;
- 9) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 9, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 10) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m;
- 11) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące;
- 12) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 75%, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. a;
- 13) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 3;
- 14) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 15 lit. b;
- 15) w wydzieleniu wewnętrznym (A):
 - a) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej może być równy lub mniejszy niż 100%;
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynnego może być większa lub równa 0% powierzchni działki budowlanej;
- 16) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 17) obowiązuje akcent architektoniczny wyznaczony na rysunku planu;
- 18) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu;
- 19) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ w ramach jezdni obsługującej oraz terenów 4KDD i 1KDL.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4U-MN** ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi I;

- 2) usługi II, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 4) mieszkania towarzyszące;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach grupy kategorii przeznaczeń usługi II nie dopuszcza się edukacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiekty hotelowe w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) obowiązuje obudowa estetyczna urządzeń budowlanych, technicznych i instalacji zamontowanych na dachach ze wszystkich stron, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych, instalacji odgromowej oraz obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązuje wycofanie obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, na odległość co najmniej 2 m od zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku;
- 5) wymiar pionowy obudowy estetycznej, o której mowa w pkt 2, mierzony od jej najniższego punktu na dachu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 3 m;
- 6) dla budynków niespełniających ustalenia, o którym mowa w §6 pkt 2, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 45%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,8;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 4KDD.

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

- 1) usługi I;
- 2) usługi II;
- 3) uczelnie wyższe;
- 4) obiekty naukowe i badawcze;
- 5) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 6) obiekty pomocy społecznej;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: obiekty opieki nad dzieckiem, obiekty hotelowe, edukacja, obiekty pomocy społecznej, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 26%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,1;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 90% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 20% powierzchni tej strefy.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL i 3KDD;
- 2) na terenie nie obowiązują ustalenia dotyczące parkowania pojazdów zawarte w §13 pkt 2 lit. i oraz j.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-MW** ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) obiekty szpitalne;
- 3) poradnie medyczne;
- 4) pracownie medyczne;
- 5) obiekty pomocy społecznej;
- 6) uczelnie wyższe;
- 7) obiekty naukowe i badawcze;
- 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 9) edukacja;
- 10) obiekty do parkowania;
- 11) infrastruktura drogowa;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczeń terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, obiekty szpitalne, obiekty pomocy społecznej, edukacja i obiekty opieki nad dzieckiem, w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym (B) nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) wymiar pionowy budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16,2 m, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) w ramach przeznaczenia terenu obiekty szpitalne, w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 18 m;
 - 5) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 35%;
 - 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1,5;
 - 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 45% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 15% powierzchni tej strefy a liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może być większa niż 20,
 - b) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 15% powierzchni tej strefy.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDD.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się przeznaczenie:

- 1) edukacja;
- 2) terenowe urządzenia sportowe;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) obiekty do parkowania;
- 5) infrastruktura drogowa;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla przeznaczenia terenu edukacja w budynkach obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 2) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14,5 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 15%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,7;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w strefie zieleni wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy,
 - b) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych,
 - c) zieleń wysoka musi stanowić co najmniej 30% powierzchni tej strefy;
- 7) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDD i 1KDL.

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZD** ustala się przeznaczenie:

- 1) ogrody działkowe;
- 2) zieleń rekreacyjna;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) szalety dopuszcza się wyłącznie poza granicą obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 1%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,2;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 85% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDPR;
- 2) z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;
- 3) nie obowiązują ustalenia, o których mowa w §13 pkt 2 lit. k;
- 4) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 3 m, łączący teren 1KDPR z terenem 2Z przez teren 2WS.

§ 45. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń rekreacyjna;
- 2) obiekty do parkowania;
- 3) infrastruktura drogowa;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ, 1KDL, 2KDD oraz od alei Ludomira Różyckiego usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;

- 3) nie obowiązują ustalenia, o których mowa w §13 pkt 2 lit. k;
- 4) w korytarzach usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązują ciągi pieszo-rowerowe o szerokości co najmniej 3 m, łączące teren 1KDZ z terenami 1KDL, 2KDD i z aleją Ludomira Różyckiego usytuowaną poza granicą obszaru objętego planem.

§ 46. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2Z** ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń rekreacyjna;
- 2) wieże widokowe;
- 3) obiekty do parkowania;
- 4) infrastruktura drogowa;
- 5) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wymiar pionowy budowli, mierzony od poziomu terenu przy budowlu do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 12 m;
- 2) szalety i wieże widokowe dopuszcza się wyłącznie poza granicą obszaru położonego w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w wydzieleniu wewnętrznym (B) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 1US;
- 6) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 8) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDL, 7KDD i 1KDWPL;
- 2) z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte i parkingi dla rowerów;
- 3) parkingi terenowe otwarte dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (B);
- 4) w korytarzach usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 3 m łączący:
 - a) teren 1KDZ i al. Różyckiego z terenami 1KDL, 1US, 1KDWPL oraz terenem 1ZD poprzez wydzielenia wewnętrzne (A) na terenie 2WS,
 - b) teren 1KDWPL z terenem parku Wroniego usytuowanym poza granicą obszaru objętego planem.

§ 47. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleń rekreacyjna;
- 2) kryte urządzenia sportowe;
- 3) gastronomia;

- 4) pobór i uzdatnianie wody;
- 5) obiekty do parkowania;
- 6) infrastruktura drogowa;
- 7) obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) kryte urządzenia sportowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (C);
- 2) wymiar pionowy budynków i budowli, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m;
- 3) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 15%;
- 4) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 0,6;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 90% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) obowiązuje przeznaczenie wody powierzchniowe lub terenowe urządzenia sportowe na co najmniej 90% wydzielenia wewnętrznego (A), z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) obowiązuje przeznaczenie 70% powierzchni wydzielenia wewnętrznego (A) na wody powierzchniowe w formie zbiornika wodnego;
- 9) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) w ramach obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi dla rowerów;
- 10) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDD, 1KDWPL oraz 2Z poprzez wydzielenie wewnętrzne (B);
- 2) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje co najmniej ciąg pieszy o szerokości 2 m łączący teren 3KDD z terenem 2Z.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) pasażerskie porty i przystanie;
- 3) mariny, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 4) biura;
- 5) gastronomia;
- 6) terenowe urządzenia sportowe z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 7) obiekty naukowe i badawcze;
- 8) pracownie artystyczne;

- 9) wystawy i ekspozycje;
- 10) polany rekreacyjne;
- 11) łąki;
- 12) ulice;
- 13) obiekty do parkowania;
- 14) wytwarzanie energii elektrycznej;
- 15) pobór i uzdatnianie wody;
- 16) infrastruktura drogowa;
- 17) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) mariny - nie dopuszcza się zaplecza noclegowego;
- 2) terenowe urządzenia sportowe - nie dopuszcza się plaż.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) pracownie artystyczne i obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D);
- 2) w ramach grupy kategorii przeznaczeń obiekty infrastruktury technicznej oraz przeznaczeń mariny, pasażerskie porty i przystanie budynki dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (C) i (D);
- 3) biura, gastronomię, wystawy i ekspozycje, obiekty naukowe i badawcze, dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (C);
- 4) w ramach przeznaczenia obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte;
- 5) w ramach przeznaczenia terenowe urządzenia sportowe dopuszcza się wyłącznie obiekty budowlane niepołączone trwale z gruntem, łatwo demontowalne;
- 6) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 10 m;
- 7) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może być większa niż 1;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ulice dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) w formie obiektów mostowych;
- 12) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 13) obowiązuje obiekt szczególny na obszarze wyznaczony na rysunku planu;
- 14) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 1KDZ poprzez wydzielenia wewnętrzne (A) i (B);
- 2) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązuje trasa dla rowerów łącząca teren 1KDZ z aleją Jana Kochanowskiego usytuowaną poza granicą obszaru objętego planem;

- 3) w korytarzach usytuowania ciągu pieszo-rowerowego [cpr] obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości co najmniej 3 m.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS** ustala się przeznaczenie:

- 1) wody powierzchniowe;
- 2) ciągi pieszo-rowerowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje przeznaczenie 70% powierzchni terenu na urządzenia melioracji w formie rowu otwartego lub wody powierzchniowe w formie cieku wodnego;
- 2) w wydzieleniach wewnętrznych (A) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe o szerokości co najmniej 3 m w formie mostów łączące ciągi pieszo-rowerowe na terenie 2Z i 1ZD.

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3WS** ustala się przeznaczenie – wody powierzchniowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na 45% powierzchni terenu obowiązują urządzenia melioracji w formie rowu otwartego lub wody powierzchniowe w formie cieku wodnego.

§ 51. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 34 m;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) obowiązuje obustronny chodnik;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 52. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 22,5 m;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) obowiązuje obustronny chodnik;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 53. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 13 m;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) obowiązuje obustronny chodnik;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.

§ 54. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 19 m;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) obowiązuje obustronny chodnik;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.

§ 55. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 21 m;
- 3) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 4) obowiązuje obustronny chodnik;
- 5) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 7) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu, nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tej strefy;
- 7) obowiązuje ochrona drzewa do zachowania wyznaczonego na rysunku planu.

§ 56. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;

- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) dla nawierzchni do specjalnego opracowania, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
 - a) wymóg jednorodnego kształtowania posadzki oraz oświetlenia i urządzenia zieleni, w celu otrzymania jednolitego, kompleksowego zagospodarowania pod względem wyposażenia, charakteru i kompozycji,
 - b) nawierzchnia przyjazna dla poruszania się osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 57. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDD** i **6KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuja następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanych na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik.

§ 58. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7KDD** ustala się przeznaczenie - ulice.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuja następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- 3) obowiązuje co najmniej jednostronny chodnik;
- 4) obowiązuje trasa dla rowerów.

§ 59. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDWPL** ustala się przeznaczenie:

- 1) obiekty do parkowania;
- 2) infrastruktura drogowa;
- 3) skwery;
- 4) szalety.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuja następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) z obiektów do parkowania dopuszcza się wyłącznie parkingi terenowe otwarte oraz parkingi dla rowerów;
- 2) obowiązuje trasa dla rowerów;
- 3) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
 - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych lub woda powierzchniowa musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
 - b) parkingi terenowe otwarte mogą stanowić nie więcej niż 15% powierzchni tej strefy a liczba miejsc postojowych dla samochodów nie może być większa niż 10.

§ 60. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDPR** ustala się przeznaczenie:

- 1) ciąg pieszy;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy;
- 3) drogi wewnętrzne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 1ZD;
- 2) obowiązuje szpaler drzew na odcinku wyznaczonym na rysunku planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 61. Traci moc uchwała Nr XL/2492/05 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 7 lipca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Zalesia we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2005 r. Nr 208 poz. 3402, z 2008 r. Nr. 3 poz. 556 oraz z 2019 r. poz. 6311) na obszarze objętym planem.

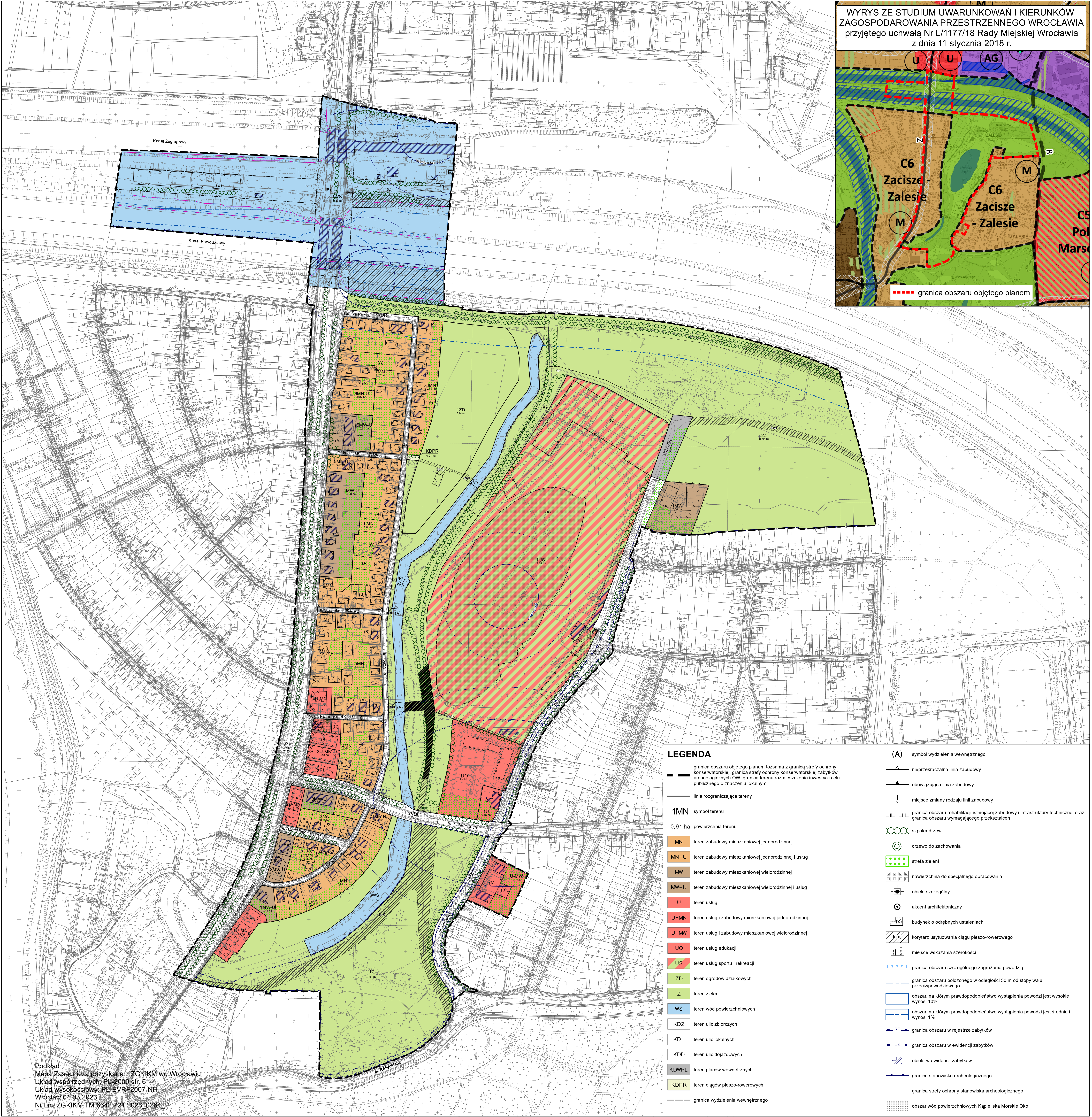
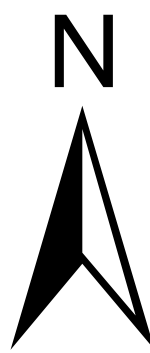
§ 62. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

§ 63. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący
Rady Miejskiej Wrocławia

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ALEI JANA KOCHANOWSKIEGO I ULICY FRYDERYKA CHOPINA WE WROCŁAWIU
ZAŁĄCZNIK NR 1 - RYSUNEK PLANU

SKALA 1:2 000
0 50 100 m



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr/24
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia.....2024 r.

**Stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Wrocławia**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr L/1177/18 z dnia 11 stycznia 2018 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia z 2018 r., poz. 5).

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr/24
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rada Miejska Wrocławia po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie alei Jana Kochanowskiego i ulicy Fryderyka Chopina we Wrocławiu wniesionych w trakcie wyłożenia przez:

- 1) trzy osoby fizyczne pismem w dniu 11 grudnia 2023 r. dla terenu oznaczonego w planie symbolem 4U-MN, w sprawie zmiany zapisu w § 40 ust. 3 pkt 6, dotyczącego dobudowy o wysokości nie wyższej niż 12 m;
- 2) Hasco Real Estate Sp. z o.o. i Sp. k. reprezentowaną przez adw. Aleksandrę Ringwelską dwoma jednobrzmiącymi pismami w dniu 18 grudnia 2023 r., dla działki nr 96, AM-5, obręb Zalesie, w sprawie:
 - a) uwzględnienia w treści projektu planu następujących kategorii przeznaczenia terenu dla terenu oznaczonego symbolem 1U-MW:
 - usługi medyczne: obiekty szpitalne, poradnie medyczne, pracownie medyczne, obiekty pomocy społecznej, w tym domy seniora, obiekty naukowe i badawcze,
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (w formie willi miejskich),
 - pozostałe kategorie przeznaczenia terenu pełniące funkcję służebną lub uzupełniającą dla kategorii przeznaczenia terenu wymienionych powyżej: terenowe urządzenia sportowe, obiekty do parkowania (z uwzględnieniem garaży wielostanowiskowych i naziemnych miejsc postojowych), infrastruktura drogowa, obiekty infrastruktury technicznej,
 - b) określenia dla terenu oznaczonego symbolem 1U-MW następujących zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - powierzchnia zabudowy 1390 m²,
 - powierzchnia całkowita ok. 4145 m²,
 - współczynnik zabudowy ok. 0,68,
 - wysokość zabudowy do 16.2 m,
 - c) wystąpienia do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem ponownego zaopiniowania aktualnego projektu planu miejscowego,
 - d) ponowienia uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków projektu planu miejscowego uwzględniającego koncepcję zabudowy przedmiotowej nieruchomości sześcioma willami miejskimi o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) dopuszczenia przeznaczenia terenu objętego wnioskiem pod mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami uzupełniającymi oraz garażami podziemnymi i infrastrukturą techniczną, w tym w drugiej linii zabudowy zgodnie z proponowanymi wskaźnikami,
 - f) przywrócenia w przedmiotowym projekcie planu miejscowego możliwości realizacji w ramach obiektów pomocy społecznej również domu seniora;
- 3) Cito Invest S.C. reprezentowaną przez pełnomocnika Łukasza Wiśniewskiego pismem w dniu 15 grudnia 2023 r., dla działki nr 32, AM-6, obręb Zacisze, w sprawie:
 - a) wprowadzenia możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej od 2 kondygnacji włącznie z zachowaniem ustalonych w przedmiotowym projekcie planu wskaźników dla terenu 3U-MN wydzielenie wewnętrzne (B),

- b) wprowadzenia w zakresie wymienionych w planie usług dla terenu 3U-MN możliwości realizacji szpitala jednego dnia,
- c) przeznaczenia wskazanej działki pod zabudowę usługową w parterze oraz mieszkaniową od I kondygnacji włącznie.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr/24
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia.....2024 r.

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

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 5
do uchwały Nr/24
Rady Miejskiej Wrocławia
z dnia2024 r.
Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę