

## **Projekt**

### **UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ WROCŁAWIA**

z dnia ..... 2012 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.<sup>2)</sup>) w związku z uchwałą Nr IV/25/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 27 grudnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 12, poz. 28) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

##### **§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów, obszarów i obiektów;
- 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 pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 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 krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012 – ze względu na brak występowania takich terenów;

- 9) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych;
- 11) granic stref ochronnych terenów zamkniętych – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 12) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów – ze względu na brak potrzeby takich regulacji;
- 13) warunków sytuowania obiektów małej architektury, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane – ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

## § 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;
- 2) dominanta – obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatorów ze względu na swoją wysokość, wielkość lub wyróżniającą formę architektoniczną;
- 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 dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu;
- 4) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie, w tym tablice i urządzenia reklamowe;
- 5) obiekt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 6) 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;
- 7) obszar zabudowany II – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych kondygnacji nadziemnej w jego lub ich rzucie o największej powierzchni;
- 8) parking przyuliczny – odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie będące elementem pasa drogowego, przy czym każde z tych miejsc dostępne jest bezpośrednio z przyległej ulicy;
- 9) parking samodzielny jednopiętrowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 10) parking samodzielny wielopiętrowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 11) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 12) sieci uzbrojenia – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej, oraz inne podobne przewody, wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 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 rowerowa – czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe,

ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;

16) wydzielenie wewnętrzne – część terenu oznaczona symbolem;

17) wyeksponowanie obiektu – wymóg takiego usytuowania obiektu, aby najbardziej reprezentacyjne części były widoczne z miejsca określonego w ustaleniach planu.

### § 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) granice obszaru objętego planem tożsame z granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole terenów;
- 4) granice wydzielen wewnętrznych;
- 5) symbole wydzielen wewnętrznych;
- 6) granice wydzielen wewnętrznych dodatkowych;
- 7) symbole wydzielen wewnętrznych dodatkowych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) obowiązujące linie zabudowy;
- 10) miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy;
- 11) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz granice obszarów wymagających przekształceń;
- 12) szpalery drzew;
- 13) dominanta;
- 14) obiekt szczególny;
- 15) obszar usytuowania dominanty;
- 16) budynek lub część budynku o odrębnych ustaleniach;
- 17) korytarz usytuowania ciągu pieszo-rowerowego;
- 18) miejsce wskazania szerokości ulicy w liniach rozgraniczających.

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.

### § 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 m<sup>2</sup>, 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) gastronomia – należy przez to rozumieć restauracje, bary, kawiarnie, w tym kawiarnie internetowe, cukiernie, koktajl-bary, winiarnie, puby, stołówki, obiekty służące działalności cateringowej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 6) rozrywka – należy przez to rozumieć dyskoteki, kluby, w tym 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) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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 przesyłaniem informacji, informatyką, przygotowywaniem programów telewizyjnych i radiowych, przyjmowaniem 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;
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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;

- 15) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) obiekty do parkowania;
- 19) zieleń parkowa;
- 20) skwery;
- 21) ogrody tematyczne – należy przez to rozumieć ogrody zoologiczne, ogrody botaniczne lub inne parki z określonym tematem, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) place zabaw;
- 23) 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;
- 24) 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;
- 25) polany rekreacyjne;
- 26) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć ciek i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem nabrzeży i bulwarów, budynki służące gospodarce wodnej, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 27) linie kolejowe;
- 28) stacje i przystanki kolejowe;
- 29) bocznice kolejowe;
- 30) ulice;
- 31) place;
- 32) drogi wewnętrzne;
- 33) ciągi piesze;
- 34) ciągi rowerowe;
- 35) ciągi pieszo-rowerowe;
- 36) pętle transportu publicznego;
- 37) stacje transformatorowe;
- 38) stacje gazowe;
- 39) 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;
- 40) 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;

41) szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1) usługi – grupa obejmuje kategorie:

- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- b) gastronomia,
- c) rozrywka,
- d) obiekty upowszechniania kultury,
- e) wystawy i ekspozycje,
- f) obiekty hotelowe;

2) usługi sportu i rekreacji – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) zieleń parkowa,
- b) skwery,
- c) place zabaw,
- d) terenowe urządzenia sportowe,
- e) wody powierzchniowe;

3) infrastruktura drogowa – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) ciągi piesze,
- c) ciągi rowerowe,
- d) ciągi pieszo-rowerowe;

4) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje następujące kategorie:

- a) stacje transformatorowe,
- b) stacje gazowe,
- c) obiekty infrastruktury wodociągowej,
- d) obiekty infrastruktury kanalizacyjnej.

3. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń i urządzenia budowlane towarzyszące kategoriom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

#### **§ 5.**

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 lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) wartość wskaźnika intensywności zabudowy może być równa lub większa od 0, przy czym nie może przekroczyć wartości określonej w ustaleniach dla terenów;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0 stopni, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) suma długości lukarn wzdłuż danej elewacji nie może być większa niż 25% długości okapu dachu mierzonej wzdłuż tej elewacji przy czym długość jednej lukarny nie może być większa niż 2,5 m;

- 5) suma długości wykuszy na danej elewacji nie może być większa niż 40% długości tej elewacji przy czym długość jednego wykusza nie może być większa niż 3 m;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej dopuszcza się wyłącznie jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;
- 8) zakazuje się sytuowania wolno stojących budynków gospodarczych;
- 9) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
  - a) wymiaru pionowego budynku lub budowli, mierzonego od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najniższego punktu pokrycia dachu,
  - b) liczby kondygnacji nadziemnych,
  - c) kąta nachylenia połaci dachowych,
  - d) udziału powierzchni obszaru zabudowanego II,
  - e) wskaźnika intensywności zabudowy,
  - f) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 10) w zakresie wysokości obiektów, w tym obiektów infrastruktury technicznej, obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa lotniczego.

## § 6.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska i krajobrazu oraz ochrony przyrody:

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 7MN, 9MN/1, 9MN/2, 9MN/3, 9MN/4 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 6UO należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) 4MW i 8MW należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) 3U-MW należą do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

## § 7.

1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące nośników reklamowych i obiektów informacyjnych:

- 1) zakazuje się nośników reklamowych, z wyjątkiem:
  - a) nośników reklamowych stanowiących wyposażenie przystanków transportu publicznego,
  - b) słupów reklamowych;
- 2) wymiar pionowy słupów reklamowych, o których mowa w pkt 1 lit. b, mierzony od poziomu terenu przy słupie do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 5 m, a kształt jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi być kołem o średnicy nie większej niż 1,5 m.

2. Wymiar pionowy wolno stojących obiektów służących informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej, mierzony od poziomu terenu do najwyższego ich punktu, nie może być większy niż 3 m.

### § 8.

Wyznacza się granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń zgodnie z rysunkiem planu.

### § 9.

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

### § 10.

Wyznacza się granice terenów zamkniętych zgodnie z rysunkiem planu.

### § 11.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż :
  - a) 600 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 300 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 17 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego,
  - b) 14 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 9 m dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,
  - d) 2 m dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40 stopni.

### § 12.

1. Dojazd do terenów dopuszcza się wyłącznie od terenów przyległych ulic lokalnych, dojazdowych i dróg wewnętrznych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) obowiązują miejsca postojowe dla samochodów osobowych towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej,
    - 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie w domu mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii i rozrywki – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- e) dla obiektów upowszechniania kultury – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla wystaw i ekspozycji – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) dla biur – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów hotelowych – 4 miejsca postojowe na 10 pokoi hotelowych,
  - i) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - j) dla obiektów opieki nad dzieckiem i edukacji – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - k) dla obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1 lit. g oraz i, nie dotyczą lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
  - 4) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
  - 5) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 7) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
    - a) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A – 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - b) dla biur - 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla terenowych urządzeń sportowych i krytych urządzeń sportowych – 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 8) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 7, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenach przyległych ulic dojazdowych i dróg wewnętrznych.

### § 13.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, sieci ciepłownicze, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych i kolejowych obiektów inżynierskich.

### § 14.

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1KDZ, 2KDL/1, 2KDL/2, 2KDL/3, 3KDD/1, 3KDD/2, 4KDPL, 5KK, 6UO, 10ZP wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A).

## **§ 15.**

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 5U, 11U, 12U na 30%;
- 2) 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 2ZP-WS, 3U-MW, 4MW, 7MN, 8MW, 9MN/1, 9MN/2, 9MN/3, 9MN/4, 10ZP poza wydzieleniem wewnętrznym (A), 6KDW/1, 6KDW/2, 6KDW/3, 6KDW/4, 6KDW/5, 7KDPR na 3%;
- 3) 1KDZ, 2KDL/1, 2KDL/2, 2KDL/3, 3KDD/1, 3KDD/2, 4KDPL, 5KK, 6UO, 10ZP wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) na 0,1%.

## **Rozdział 3. Ustalenia dla terenów**

## **§ 16.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) infrastruktura drogowa;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie:
  - a) usługi szewskie,
  - b) usługi krawieckie,
  - c) usługi rymarskie,
  - d) usługi fotograficzne,
  - e) usługi jubilerskie,
  - f) usługi fryzjerskie,
  - g) usługi kosmetyczne,
  - h) usługi zegarmistrzowskie,
  - i) solaria,
  - j) gabinety masażu,
  - k) gabinety wróżek i astrologów;
- 2) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:
  - a) gabinety lekarskie,
  - b) gabinety paramedyczne;

- 3) pracownie medyczne dopuszcza się wyłącznie pracownie protetyki stomatologicznej i ortodoncji;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem dopuszcza się wyłącznie żłobki.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-6, dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7;
- 3) 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 12 m;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>;
- 8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,6;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
- 11) wzdłuż terenu 2KDL/3 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami.

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

- 1) dojazd do terenu 1MN/1 dopuszcza się wyłącznie od ulicy dojazdowej po północnej stronie terenu oraz od terenu 6KDW/2;
- 2) dojazd do terenu 1MN/2 dopuszcza się wyłącznie od ulicy dojazdowej po północnej stronie terenu oraz od terenów 6KDW/1, 6KDW/2 i 6KDW/3;
- 3) dojazd do terenu 1MN/3 dopuszcza się wyłącznie od ulicy dojazdowej po północnej stronie terenu oraz od terenu 6KDW/1 i 6KDW/3.

## § 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZP-WS ustala się przeznaczenie:

- 1) zieleni parkowa;
- 2) wody powierzchniowe;
- 3) skwery;
- 4) ciągi piesze;
- 5) ciągi rowerowe;
- 6) ciągi pieszo-rowerowe;

7) 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 lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 5 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 3) powierzchnia wód powierzchniowych nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 3 %;
- 5) wzdłuż ulicy Bartłomieja Strachowskiego dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.

## § 18.

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

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) pracownie artystyczne;
- 4) biura;
- 5) usługi drobne;
- 6) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) pracownie medyczne;
- 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 9) usługi sportu i rekreacji;
- 10) place;
- 11) obiekty do parkowania;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka dopuszcza się wyłącznie:
  - a) kluby, w tym kluby muzyczne,
  - b) sale bilardowe;
- 2) obiekty hotelowe nie dopuszcza się moteli;
- 3) poradnie medyczne nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;

- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
  - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m,
  - b) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 8 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 6) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony ulicy Bartłomieja Strachowskiego;
- 8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 3;
- 10) wzdłuż ulicy Bartłomieja Strachowskiego i terenu 2KDL/3 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wzdłuż terenów 6KDW/1 i 1MN/1 obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 13) wzdłuż ulicy Bartłomieja Strachowskiego oraz w pasie zieleni ochronnej obowiązuje szpaler drzew;
- 14) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 6KDW/1;
- 2) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4;
- 3) co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w §12 ust. 2 pkt 1 lit. b należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania.

## **§ 19.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne; z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) place zabaw;
- 9) obiekty do parkowania;

- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

1) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie:

- a) usługi szewskie,
- b) usługi krawieckie,
- c) usługi rymarskie,
- d) usługi fotograficzne,
- e) usługi jubilerskie,
- f) usługi fryzjerskie,
- g) usługi kosmetyczne,
- h) usługi zegarmistrzowskie,
- i) solaria,
- j) gabinety masażu,
- k) gabinety wróżek i astrologów;

2) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:

- a) gabinety lekarskie,
- b) gabinety paramedyczne;

3) pracownice medyczne dopuszcza się wyłącznie pracownice protetyki stomatologicznej i ortodoncji;

4) obiekty opieki nad dzieckiem dopuszcza się wyłącznie żłobki.

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

- 1) przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 4-7, w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) 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 15 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 i mniejsza niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 6) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 50%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 3;
- 9) wzdłuż ulicy Zwycięskiej, terenów 1KDZ i 2KDL/3 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej;

11) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4.

## **§ 20.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne;
- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 8) usługi sportu i rekreacji;
- 9) place;
- 10) obiekty do parkowania;
- 11) infrastruktura drogowa;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) obiekty hotelowe nie dopuszcza się moteli;
- 2) poradnie medyczne nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa.

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

- 1) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
  - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 16 m,
  - b) najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 10 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 16 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 i mniejsza niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 5) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 6) obowiązuje dominanta na obszarze wskazanym na rysunku planu;
- 7) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony terenów 1KDZ i 4KDPL.
- 8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 70%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 4,2;
- 10) wzdłuż terenów 1KDZ i 4KDPL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;

- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej;
- 12) wzdłuż terenu 4MW obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 13) w pasie zieleni ochronnej obowiązuje szpaler drzew.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KDPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 2) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4.

## § 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6UO ustala się przeznaczenie:

- 1) edukacja;
- 2) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 3) gastronomia;
- 4) kryte urządzenia sportowe;
- 5) usługi sportu i rekreacji;
- 6) place;
- 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) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-9 dopuszcza się wyłącznie jako towarzyszące przeznaczeniu edukacja;
- 2) 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 16 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 16 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4;
- 5) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 60%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 3,6;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
- 8) wzdłuż terenu 4KDPL dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 9) wzdłuż terenu 4MW obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 10) wzdłuż terenu 5U oraz w pasie zieleni ochronnej obowiązuje szpaler drzew.

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KDPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A);
- 2) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4.

## § 22.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) infrastruktura drogowa;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

1) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie:

- a) usługi szewskie,
- b) usługi krawieckie,
- c) usługi rymarskie,
- d) usługi fotograficzne,
- e) usługi jubilerskie,
- f) usługi fryzjerskie,
- g) usługi kosmetyczne,
- h) usługi zegarmistrzowskie,
- i) solaria,
- j) gabinety masażu,
- k) gabinety wróżek i astrologów;

2) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:

- a) gabinety lekarskie,
- b) gabinety paramedyczne;

3) pracownie medyczne dopuszcza się wyłącznie pracownie protetyki stomatologicznej i ortodoncji;

4) obiekty opieki nad dzieckiem dopuszcza się wyłącznie żłobki.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7, dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7;

- 3) 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 12 m;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 7) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 8) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>;
- 9) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,6;
- 11) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.

## § 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MW ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) place;
- 9) obiekty do parkowania;
- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie:
  - a) usługi szewskie,
  - b) usługi krawieckie,
  - c) usługi rymarskie,
  - d) usługi fotograficzne,
  - e) usługi jubilerskie,
  - f) usługi fryzjerskie,
  - g) usługi kosmetyczne,

- h) usługi zegarmistrzowskie,
  - i) gabinety masażu,
  - j) gabinety wrózek i astrologów;
- 2) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:
- a) gabinety lekarskie,
  - b) gabinety paramedyczne;
- 3) pracownie medyczne dopuszcza się wyłącznie pracownie protetyki stomatologicznej i ortodoncji;
- 4) obiekty opieki nad dzieckiem dopuszcza się wyłącznie żłobki.

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

- 1) przeznaczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 4-7, w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, nie dopuszcza się powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) 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 13 m;
- 3) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 4 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 5) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 30 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 6) czwartą kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2;
- 9) wzdłuż terenów 1KDZ i 2KDL/1 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;
- 11) wzdłuż terenu 1KDZ obowiązuje szpaler drzew;
- 12) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne.

4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 1KDZ i 2KDL/1.

## § 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MN/1, 9MN/2, 9MN/3, 9MN/4 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) biura;
- 4) usługi drobne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;

- 5) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 6) pracownie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) obiekty opieki nad dzieckiem, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
- 8) obiekty do parkowania;
- 9) infrastruktura drogowa;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

1) usługi drobne dopuszcza się wyłącznie:

- a) usługi szewskie,
- b) usługi krawieckie,
- c) usługi rymarskie,
- d) usługi fotograficzne,
- e) usługi jubilerskie,
- f) usługi fryzjerskie,
- g) usługi kosmetyczne,
- h) usługi zegarmistrzowskie,
- i) solaria,
- j) gabinety masażu,
- k) gabinety wróżek i astrologów;

2) poradnie medyczne dopuszcza się wyłącznie:

- a) gabinety lekarskie,
- b) gabinety paramedyczne;

3) pracownie medyczne dopuszcza się wyłącznie pracownie protetyki stomatologicznej i ortodoncji;

4) obiekty opieki nad dzieckiem dopuszcza się wyłącznie żłobki.

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

- 1) przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-6, dopuszcza się wyłącznie w lokalach użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) w lokalach użytkowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się wyłącznie przeznaczenia, o których mowa w ust. 1 pkt 2-7;
- 3) 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 12 m;
- 4) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 5) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 40 stopni i nie większym niż 50 stopni;
- 7) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;

- 8) powierzchnia użytkowa lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych nie może być większa niż 70 m<sup>2</sup>;
- 9) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 10) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,6;
- 11) wzdłuż terenu 2KDL/3 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

## § 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi sportu i rekreacji;
- 2) ogrody tematyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1;
- 3) polany rekreacyjne;
- 4) ulice, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 5) place;
- 6) szalety;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) infrastruktura drogowa;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej;
- 10) stacje i przystanki kolejowe.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) ogrody tematyczne nie dopuszcza się ogrodów zoologicznych oraz ogrodów botanicznych;
- 2) ulice dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe.

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

- 1) torowisko tramwajowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 2) stacje i przystanki kolejowe dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym dodatkowym (a);
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe, zieleń parkową, infrastrukturę drogową;
- 4) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy;
- 5) 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;
- 6) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 30 m;
- 7) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 2;
- 8) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20%;
- 9) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 0,6;

- 10) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami, z zastrzeżeniem pkt 11;
  - 11) wzdłuż terenów 1KDZ, 2KDL/1, 2KDL/3 i 4KDPL ogrodzenia, o których mowa w pkt 10, dopuszcza się wyłącznie o wysokości od 1,2 m do 1,5 m;
  - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 70% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
  - 13) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
  - 14) w korytarzu usytuowania ciągu pieszo-rowerowego obowiązuje ciąg pieszo-rowerowy o szerokości nie mniejszej niż 4 m, łączący teren 2KDL/1 z terenem 2KDL/3.
4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 4KDPL w granicach wydzielenia wewnętrznego (A) oraz od terenów 2KDL/1 i 2KDL/3.

## § 26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) mieszkania towarzyszące ;
- 3) pracownie artystyczne;
- 4) biura;
- 5) usługi drobne;
- 6) poradnie medyczne;
- 7) pracownie medyczne;
- 8) usługi sportu i rekreacji;
- 9) obiekty do parkowania;
- 10) infrastruktura drogowa;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka dopuszcza się wyłącznie:
  - a) kluby, w tym kluby muzyczne,
  - b) sale bilardowe;
- 2) obiekty hotelowe nie dopuszcza się moteli.

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

- 1) 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 12 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;

- 5) dla budynku lub części budynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem (X) i usytuowanego poza liniami zabudowy, z robót budowlanych niepolegających na remoncie i rozbiórce dopuszcza się wyłącznie przebudowę i montaż;
  - 6) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
  - 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 1,6;
  - 8) wzdłuż terenu 2KDL/2 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
  - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.
4. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDL/2 i od ulicy Kalinowej.

## § 27.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U ustala się przeznaczenie:

- 1) handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2) gastronomia;
- 3) usługi sportu i rekreacji;
- 4) obiekty do parkowania;
- 5) infrastruktura drogowa;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) szalety.

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

- 1) 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 12 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 2,4;
- 7) wzdłuż terenu 2KDL/3 dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości od 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów stanowiącej co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 8) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 70% powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.

## **§ 28.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 25 m;
- 3) obowiązuje chodnik;
- 4) w wydzieleniach wewnętrznych (A) obowiązują obiekty szczególne;
- 5) obowiązuje szpaler drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

## **§ 29.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL/1, 2KDL/2, 2KDL/3 ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:
  - a) 20 m dla terenu 2KDL/1,
  - b) 23 m dla terenu 2KDL/2,
  - c) 20 m dla terenu 2KDL/3;
- 3) obowiązują obustronne chodniki;
- 4) obowiązuje trasa rowerowa.

## **§ 30.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3KDD/1, 3KDD/2 ustala się przeznaczenie – ulice.

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

- 1) obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2) obowiązuje szerokość ulicy w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio:
  - a) 10,5 m dla terenu 3KDD/1,
  - b) 10,0 m dla terenu 3KDD/2.

## **§ 31.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4KDPL ustala się przeznaczenie:

- 1) ulice;
- 2) infrastruktura drogowa;
- 3) obiekty do parkowania;

- 4) place;
- 5) skwery;
- 6) zieleń parkowa;
- 7) place zabaw;
- 8) pętle transportu publicznego;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) torowisko tramwajowe w ramach przeznaczenia ulice dopuszcza się wyłącznie poza wydzieleniem wewnętrznym (A);
- 2) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się wyłącznie jako podziemne;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje dojazd do terenów 6UO, 5U i 10ZP od terenu 1KDZ;
- 4) obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 5) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniu wewnętrznym (A) jako parkingi przyuliczne.

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

### **§ 32.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KK ustala się przeznaczenie:

- 1) linie kolejowe;
- 2) stacje i przystanki kolejowe;
- 3) bocznice kolejowe;
- 4) ulice;
- 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) ulice dopuszcza się wyłącznie w wydzieleniach wewnętrznych (A), (B), (C), z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 3) w wydzieleniu wewnętrznym (C) w ramach przeznaczenia ulice dopuszcza się wyłącznie torowisko tramwajowe;
- 4) 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 12 m.

### **§ 33.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6KDW/1, 6KDW/2, 6KDW/3, 6KDW/4, 6KDW/5 ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

### **§ 34.**

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDPR ustala się przeznaczenie – ciąg pieszo-rowerowy.

## **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

### **§ 35.**

Tracą moc uchwały:

- 1) Nr LII/780/98 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 5 czerwca 1998 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między ulicami: Bartłomieja Strachowskiego, Agrestową, Łubinową, Rzepakową, i Pszczelarską we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 9, poz. 93);
- 2) Nr XLVI/1558/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 21 marca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zawartego między linią kolejową, ul.Świt, ul. Parafialną, ul. Hubala, ul. Rzepakową, ul. Łubinową i ul. Agrestową we Wrocławiu (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 69, poz. 1323);
- 3) Nr L/1754/02 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 4 lipca 2002 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru rozwoju Partynice - Południe oraz zespołu urbanistycznego Toru Wyścigów Konnych, w obrębie Partynice we Wrocławiu – część A (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 173, poz. 2503);
- 4) Nr XVII/495/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 29 grudnia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru rozwoju Partynice - Południe oraz zespołu urbanistycznego Toru Wyścigów Konnych, w obrębie Partynice we Wrocławiu – część B (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 57, poz. 1091);
- 5) Nr V/51/03 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 23 stycznia 2003 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nieruchomości przejętych od Wojsk Federacji Rosyjskiej, obejmujących tereny przy ul. Zwycięskiej 57 (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 20, poz. 561); na obszarze objętym planem.

### **§ 36.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

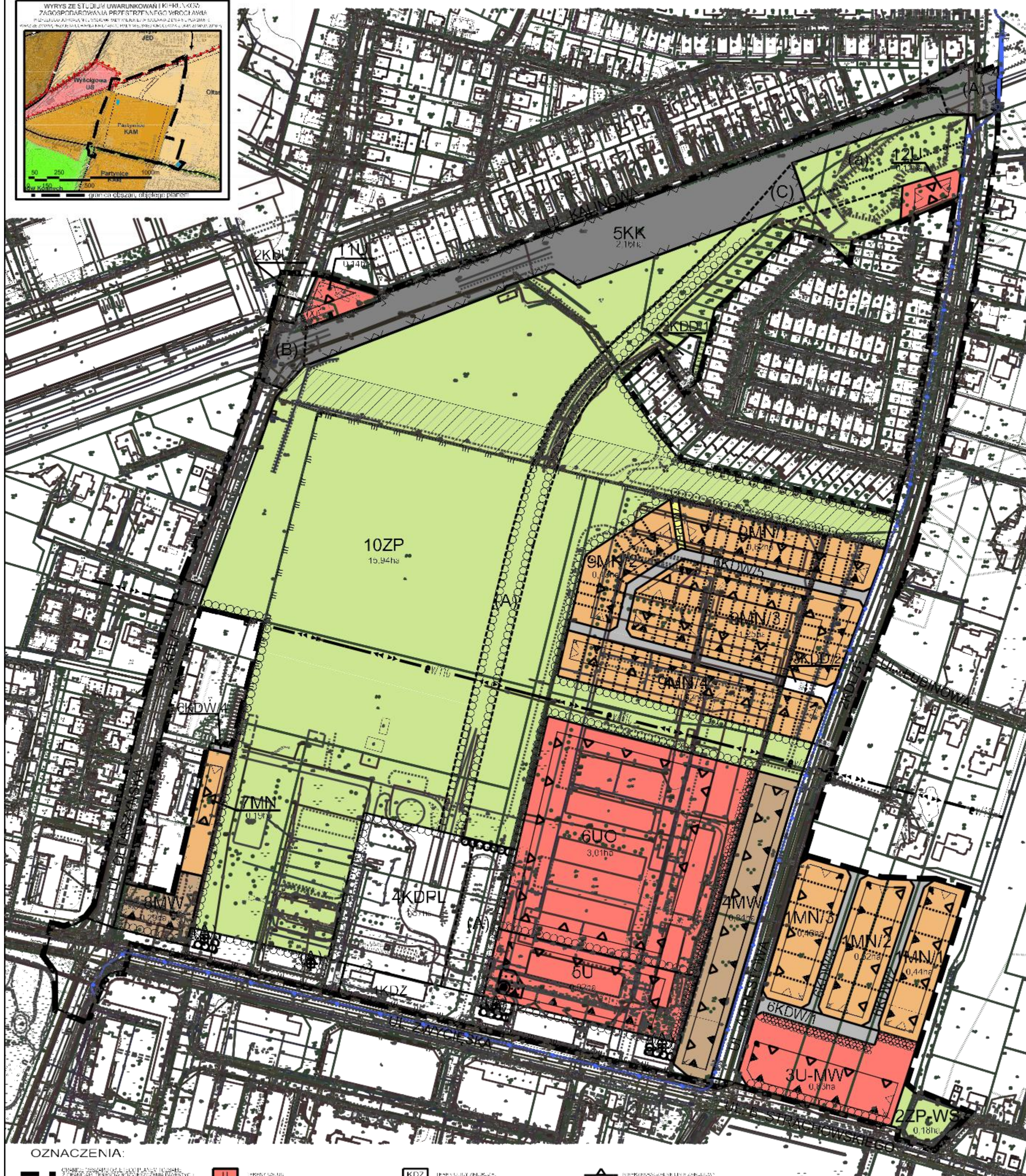
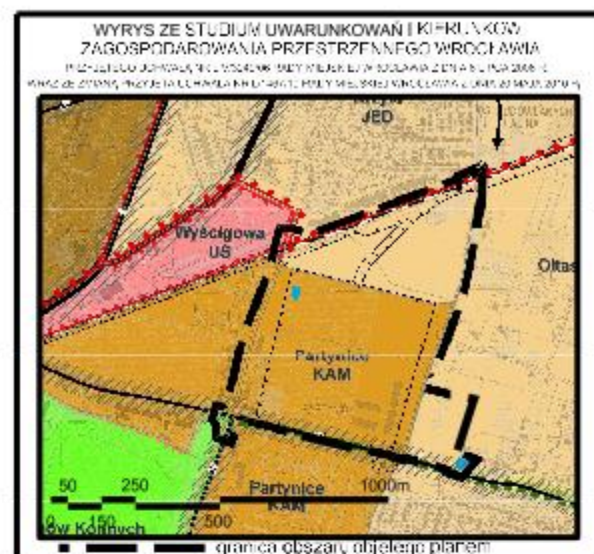
### **§ 37.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego. Przewodniczący Rady Miejskiej Wrocławia

---

<sup>1)</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567.

<sup>2)</sup> Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2012 r. nr 951.



---

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2012 r.

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

Rada Miejska Wrocławia stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia przyjętego uchwałą Nr LIV/3249/06 z dnia 6 lipca 2006 roku (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 8, poz. 253), wraz ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr L/1467/10 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 maja 2010 r. (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 5, poz. 116).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia.....2012 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 obszaru w rejonie ulic Zwycięskiej, Ołtaszyńskiej i Agrestowej we Wrocławiu wniesionych przez

1. Oddział Terenowy Agencji Mienia Wojskowego we Wrocławiu pismem w dniu 7 grudnia 2012 r. w zakresie dotyczącym:

- 1) przeznaczenia działki nr 2/2, AM11, obręb Partynice na tereny zabudowy jednorodzinnej (9MN/1, 9MN/2, 9MN/3) z pozostawieniem pasa terenów zieleni (10ZP) w obszarze linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia wraz ze zmianą przebiegu i kategorii dróg obsługujących ten teren, zgodnie z zaproponowanym schematem,
- 2) przeznaczenia części działek nr 2/1 i 2/7 oraz działki nr 2/6, AM11, obręb Partynice, przyległych do ulicy Zwycięskiej, na tereny usług i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (3U-MW/2, 3U-MW/1) zgodnie z załącznikiem graficznym, analogicznie do wyznaczonego terenu 3U-MW,
- 3) odstąpienia od sytuowania torów tramwajowych (wydzielenia (A) w ramach funkcji 10ZP) na działkach nr 15/3, 15/4, 16/3, 16/4, 17/3, 19/3, AM8, obręb Partynice i nr 2/8, AM11, obręb Partynice i zaplanowanie linii tramwajowej w ulicy Agrestowej, zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wrocławia, z pętlą tramwajową w rejonie granicy miasta i wsi Wysoka z jednoczesnym zlikwidowaniem terenu placu (4KDPL) i przeznaczeniem tego terenu pod tereny usług (5U) w zasięgu ograniczonym do granic działki nr 2/4, AM11, obręb Partynice, zgodnie z załącznikiem graficznym lub alternatywnie pozostawienie torów tramwajowych (wydzielenia (A) w ramach funkcji 10ZP) na działkach nr 15/3, 15/4, 16/3, 16/4, 17/3, 19/3, AM8, obręb Partynice i nr 2/8, AM11, obręb Partynice z jednoczesnym ograniczeniem zasięgu terenu placu (4KDPL) do granic działki nr 2/4, AM11, obręb Partynice,
- 4) dopuszczenia w ramach kategorii przeznaczenia, „handel detaliczny” – obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup> dla wnioskowanych terenów 5U i 3U-MW/2 na działce nr 2/4 i części działki nr 2/1, AM11, obręb Partynice,
- 5) zmiany przeznaczenia części działki nr 2/7 oraz działki nr 2/8, AM11, obręb Partynice z terenów zieleni parkowej 10ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MN/5), zgodnie z załącznikiem graficznym,
- 6) zmiany przeznaczenia części działki nr 2/1, AM11, obręb Partynice z terenu usług edukacji (6UO) na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (4MW/1) lub alternatywnie na teren zabudowy jednorodzinnej (9MN/4) zgodnie z załącznikiem graficznym oraz pozostawienie terenu usług edukacji na działkach nr 3/4, 4/3, 4/4, i 5/9 AM5, obręb Ołtaszyn zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej Wrocławia Nr LII/780/98 z dnia 05.06.1998 r.,
- 7) zlikwidowania poszerzenia terenu ulicy zbiorczej (1KDZ) na działkach 2/1, 2/4, 2/5, 2/6, 2/7, AM11, obręb Partynice,
- 8) przeznaczenia działek nr 2/5 i 2/3, AM-11, obręb Partynice pod tereny dróg dojazdowych lub wewnętrznych (KDD lub KDW).

2. [...] pismem w dniu 5 grudnia 2012 r. w sprawie zwiększenia dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 3U-MW, ustalonej w projekcie planu powierzchni sprzedaży dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A z 400 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>.

3. [...] pismem w dniu 10 grudnia 2012 r. w sprawie zastąpienia projektowanych jednostek : 3U-MW, 6KDW/1, 6KDW/3, 1MN/3, 1MN/2 jedną jednostką 3U-MW i wprowadzenia do tej jednostki następujących ustaleń:

Jednostka 3U-MW obejmująca działki: 3/4, 4/3, 4/4 oraz 5/9

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

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) pracownie artystyczne;
- 4) biura;
- 5) usługi drobne;
- 6) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) pracownie medyczne;
- 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 9) usługi sportu i rekreacji;
- 10) place;
- 11) obiekty do parkowania;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) obiekty infrastruktury technicznej;
- 14) usługi handlu detalicznego małopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka dopuszcza się wyłącznie:
  - a) kluby, w tym kluby muzyczne,
  - b) sale bilardowe;
- 2) obiekty hotelowe nie dopuszcza się moteli;
- 3) poradnie medyczne, nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
  - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m,
  - b) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony ul. Bartłomieja Strachowskiego;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;

- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 4;
- 9) wzdłuż ul. Bartłomieja Strachowskiego oraz terenu 2KDL/3 (ul. Agrestowa) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów na co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej; w przypadku mieszkaniówki wielorodzinnej wskaźnik musi wynosić co najmniej 30 %;
- 11) wzdłuż terenów 6KDW/2 i 1MN/1 i projektowanej drogi dojazdowej po stronie północnej obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 12) wzdłuż ul. Bartłomieja Strachowskiego oraz w pasie zieleni ochronnej obowiązuje szpaler drzew;
- 13) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 14) dopuszcza się umieszczenie elementów reklamowych wzdłuż ul. Agrestowej:
  - a) dopuszcza się format elementu reklamowego o wymiarach do 6x6 m
  - b) dopuszcza się pylon reklamowy o wysokości do 20 m
  - c) dopuszcza się możliwość posadowienia słupów reklamowych o wysokości maksymalnej do 9 m
  - d) dopuszcza się również umieszczenie nośników reklamowych poza linię zabudowy

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z 2KDL/3 (ul. Agrestowa) poprzez:
  - a) system dróg wewnętrznych połączonych z 2KDL/3
  - b) projektowaną drogę dojazdową na północ od terenu 3U-MW
  - c) drogę 6KDW/2
- 2) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4;
- 3) co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w §12 ust. 2 pkt 1 lit. B należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania
- 4) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego do 2000 m<sup>2</sup> – 3 miejsca postojowe na 100 m powierzchni sprzedaży
- 5) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6m.

4. [...] pismem w dniu 10 grudnia 2012 r. w sprawie zastąpienia projektowanych jednostek : 3U-MW, 6KDW/1, 6KDW/3, 1MN/3, 1MN/2 jedną jednostką 3U-MW i wprowadzenia do tej jednostki następujących ustaleń:

Jednostka 3U-MW obejmująca działki: 3/4, 4/3, 4/4 oraz 5/9

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

- 1) usługi, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 1 i 2;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 3) pracownie artystyczne;
- 4) biura;
- 5) usługi drobne;
- 6) poradnie medyczne, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 7) pracownie medyczne;

- 8) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 9) usługi sportu i rekreacji;
- 10) place;
- 11) obiekty do parkowania;
- 12) infrastruktura drogowa;
- 13) obiekty infrastruktury technicznej;
- 14) usługi handlu detalicznego małopowierzchniowego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) rozrywka dopuszcza się wyłącznie:
  - a) kluby, w tym kluby muzyczne,
  - b) sale bilardowe;
- 2) obiekty hotelowe nie dopuszcza się moteli;
- 3) poradnie medyczne, nie dopuszcza się stacji krwiodawstwa

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

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do:
  - a) najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 14 m,
  - b) do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 6 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych nie może być większa niż 3 i mniejsza niż 2, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację nadziemną dopuszcza się wyłącznie w poddaszach budynków przekrytych dachami o nachyleniu wszystkich połaci dachowych większym niż 30 stopni i o ściankach kolankowych o wysokości nie większej niż 1,20 m;
- 5) obowiązuje wyeksponowanie obiektu od strony ul. Bartłomieja Strachowskiego;
- 6) połacie dachowe dopuszcza się wyłącznie o kącie nachylenia nie mniejszym niż 20 stopni i nie większym niż 45 stopni;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego II w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
- 8) wartość wskaźnika intensywności zabudowy nie może być większa niż 4;
- 9) wzdłuż ul. Bartłomieja Strachowskiego oraz terenu 2KDL/3 (ul. Agrestowa) dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,2 m do 1,5 m oraz o łącznej powierzchni otworów na co najmniej 70% powierzchni ogrodzenia między sąsiednimi słupami;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej; w przypadku mieszkaniówki wielorodzinnej wskaźnik musi wynosić co najmniej 30 %;
- 11) wzdłuż terenów 6KDW/2 i 1MN/1 i projektowanej drogi dojazdowej po stronie północnej obowiązuje pas zieleni ochronnej o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 12) wzdłuż ul. Bartłomieja Strachowskiego oraz w pasie zieleni ochronnej obowiązuje szpaler drzew;
- 13) obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych w budynkach mieszkalnych, które zapewniają w nich właściwe warunki akustyczne;
- 14) dopuszcza się umieszczenie elementów reklamowych wzdłuż ul. Agrestowej;

- a) dopuszcza się format elementu reklamowego o wymiarach do 6x6 m
- b) dopuszcza się pylon reklamowy o wysokości do 20 m
- c) dopuszcza się możliwość posadowienia słupów reklamowych o wysokości maksymalnej do 9 m
- d) dopuszcza się również umieszczenie nośników reklamowych poza linię zabudowy

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

- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z 2KDL/3 (ul. Agrestowa) poprzez:
  - a) system dróg wewnętrznych połączonych z 2KDL/3 i/lub
  - b) projektowaną drogę dojazdową na północ od terenu 3U-MW i/lub
  - c) drogę 6KDW/2
- 2) nie obowiązuje ustalenie zawarte w § 12 ust. 2 pkt 4;
- 3) co najmniej 30% miejsc postojowych, o których mowa w §12 ust. 2 pkt 1 lit. B należy usytuować w podziemnych obiektach do parkowania
- 4) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego do 2000 m<sup>2</sup> – 3 miejsca postojowe na 100 m powierzchni sprzedaży
- 5) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia.....2012 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.