

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

z dnia 17 listopada 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej 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)2)</sup>) w związku z uchwałą Nr XVII/494/08 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 17 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu (Biuletyn Urzędowy Rady Miejskiej Wrocławia Nr 1, poz.483) Rada Miejska Wrocławia uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej 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 i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów 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 przekształceń lub rekultywacji – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich obszarów;
- 6) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak potrzeby wyznaczania takich terenów;
- 8) granic pomników zabytki oraz ich stref ochronnych – ze względu na brak takich pomników oraz ich stref ochronnych.

**§ 2.**

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dojazd – dojazd pojazdem samochodowym;

- 2) hala targowa - obiekt handlowy, w którym poszczególne stoiska handlowe prowadzone są przez różne podmioty; stoiskom handlowym towarzyszyć mogą punkty usługowe lub rzemieślnicze;
- 3) kondygnacja naziemna – kondygnacja, której nie mniej niż połowa wysokości w świetle, co najmniej z jednej strony budynku, znajduje się powyżej poziomu projektowanego lub urządzonego terenu, a także każda, usytuowana nad nią kondygnacja;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca fragment terenu, na wyłącznie którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowlanego; linia ta nie dotyczy podziemnych części obiektów budowlanych, 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;
- 5) nośnik reklamowy – obiekt służący reklamie;
- 6) obiekt szczególny – rzeźba, pomnik, fontanna, kapliczka, krzyż przydrożny, figura, posąg lub inny podobny do nich obiekt;
- 7) obiekt wbudowany w budynek – pomieszczenie lub wyodrębniona grupa powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiące funkcjonalną całość, należącą do danej kategorii przeznaczenia terenu i znajdujące się w budynku, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
- 8) obowiązująca ciągła linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlanego na całej długości tej linii, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 9) obowiązująca linia zabudowy – nieprzekraczalna linia zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku i określonych w ustaleniach planu budowlanego, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej; linia ta nie dotyczy przejść i przejazdów bramowych na poziomie terenu;
- 10) obszar zabudowany I – obszar zajęty przez rzut na powierzchnię terenu wszystkich kondygnacji naziemnych budynku lub budynków w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych;
- 11) obudowa estetyczna – konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń budowlanych i instalacji, służącą utrzymaniu estetycznych walorów obiektu;
- 12) parking samodzielny jednopiętrowy – jednokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów;
- 13) parking samodzielny wielopiętrowy – wielokondygnacyjna budowla lub budynek przeznaczony do przechowywania samochodów, w którym podstawowej funkcji parkingowej może towarzyszyć funkcja uzupełniająca;
- 14) parking terenowy otwarty – jednopiętrowe odkryte miejsce postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego;
- 15) przeznaczenie terenu – obiekty, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 16) 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;
- 17) szpaler drzew – pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;

- 18)teren – część obszaru objętego planem wyznaczona liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;
- 19)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;
- 20)willa miejska – budynek mieszkalny wielorodzinny, wolnostojący z jedną klatką schodową, o powierzchni zabudowy nie większej niż 300 m<sup>2</sup>, liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 3, odznaczający się wysokim poziomem rozwiązań architektonicznych całej bryły;
- 21)wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – stosunek sumy powierzchni wszystkich naziemnych kondygnacji budynków liczonych w zewnętrznym obrysie ścian do powierzchni działki budowlanej, na której usytuowane są te budynki;
- 22)wydzielenie wewnętrzne – część terenu 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)granice obszaru objętego planem tożsame z granicami strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 2)linie rozgraniczające tereny;
  - 3)symbole terenów;
  - 4)granice wydzielen wewnętrznych;
  - 5)symbole wydzielen wewnętrznych;
  - 6)nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 7)obowiązujące linie zabudowy;
  - 8)obowiązujące ciągłe linie zabudowy;
  - 9)miejsca zmiany rodzaju linii zabudowy;
  - 10)obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu;
  - 11)granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
  - 12)przejścia bramowe;
  - 13)szpaler drzew;
  - 14)obiekt szczególny;
  - 15)obszar usytuowania obiektu szczególnego;
  - 16)pomnik przyrody;
  - 17)drzewa objęte ochroną;
  - 18)odcinki dojazdu do terenu.

3. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami 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 części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania;
- 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) handel detaliczny małopowierzchniowy B – należy przez to rozumieć obiekty służące sprzedaży detalicznej, przystosowane do przyjmowania klientów, o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> ale nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, wraz z obiektami towarzyszącymi, nienależącymi do innej kategorii przeznaczenia terenu, z wyłączeniem stacji paliw;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) widowiskowe obiekty kultury – należy przez to rozumieć teatry, opery, filharmonie, sale koncertowe, sale widowiskowe, cyrki, kina, kabarety, planetaria, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 9) obiekty upowszechniania kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 10) 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;

- 11) obiekty sakralne – należy przez to rozumieć świątynie i obiekty zgromadzeń religijnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, w tym kaplice, plebanie, domy parafialne i katechetyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 12) 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;
- 13) obiekty imprez plenerowych – należy przez to rozumieć obiekty przystosowane do organizowania imprez poza budynkami, w tym amfiteatry, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) 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, konserwacją i naprawą sprzętu i wyposażenia biurowego, a także podobną działalność, której nie prowadzi się w budynkach lub ich częściach należących do innych kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) obiekty kongresowe i konferencyjne – należy przez to rozumieć obiekty kongresowe i konferencyjne wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 16) 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;
- 17) 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, 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;
- 18) 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;
- 19) 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;
- 20) 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;

- 21) obiekty opieki nad dzieckiem – należy przez to rozumieć żłobki, kluby dziecięce, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 22) obiekty pomocy społecznej – należy przez to rozumieć domy dziecka, domy seniora, domy pomocy społecznej, świetlice środowiskowe, obiekty pogotowi opiekuńczych, schroniska dla bezdomnych, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 23) 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;
- 24) 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, w tym szkoły, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 25) 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;
- 26) produkcja drobna – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty związane z prowadzeniem działalności wytwórczej, takie jak piekarnie, lodziarnie, wyrób produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakłady poligraficzne i tym podobne, w tym obiekty przystosowane do przyjmowania klientów, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 27) wytwarzanie energii cieplnej;
- 28) obsługa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące obsłudze pojazdów, w tym myjnie, stacje diagnostyki pojazdów, punkty wymiany oleju, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 29) naprawa pojazdów – należy przez to rozumieć obiekty służące naprawie pojazdów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 30) obiekty do parkowania;
- 31) zieleni parkowa;
- 32) skwery;
- 33) 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;
- 34) place zabaw;
- 35) 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;
- 36) 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;
- 37) wody powierzchniowe – należy przez to rozumieć cieki i zbiorniki wodne wraz ze związanymi z nimi obszarami, w tym służącymi do przeprowadzenia wód powodziowych, budowle hydrotechniczne, z wyjątkiem nabrzeży i bulwarów, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;

- 38)ulice;
- 39)place;
- 40)drogi wewnętrzne;
- 41)węzeł integracyjny – należy przez to rozumieć wielofunkcyjny obiekt lub zespół obiektów stanowiący całość funkcjonalno-przestrzenną, który pełni rolę obsługująco-integrującą dla pasażerów transportu publicznego i umożliwia im wybór środka transportu;
- 42)ciągi piesze;
- 43)ciągi rowerowe;
- 44)ciągi pieszo-rowerowe;
- 45)pętle transportu publicznego;
- 46)stacje transformatorowe;
- 47)stacje gazowe;
- 48)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;
- 49)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;
- 50)szalety.

2. Ustala się następujące grupy kategorii przeznaczenia terenu:

1)usługi 1 – grupa obejmuje kategorie:

- a) mieszkania towarzyszące,
- b) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
- c) handel detaliczny małopowierzchniowy B,
- d) gastronomia,
- e) rozrywka,
- f) obiekty upowszechniania kultury,
- g) wystawy i ekspozycje,
- h) obiekty sakralne,
- i) pracownie artystyczne,
- j) biura,
- k) obiekty kongresowe i konferencyjne,
- l) obiekty hotelowe,
- m) usługi drobne,
- n) poradnie medyczne,
- o) pracownie medyczne,
- p) obiekty kształcenia dodatkowego,

- q) obiekty naukowe i badawcze,
  - r) produkcja drobna,
  - s) obsługa pojazdów,
  - t) naprawa pojazdów;
- 2) usługi 2 – grupa obejmuje kategorie:
- a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
  - b) gastronomia,
  - c) obiekty upowszechniania kultury,
  - d) pracownie artystyczne,
  - e) biura,
  - f) usługi drobne,
  - g) poradnie medyczne,
  - h) pracownie medyczne,
  - i) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - j) edukacja,
  - k) obiekty kształcenia dodatkowego,
  - l) produkcja drobna;
- 3) usługi 3 – grupa obejmuje kategorie:
- a) pracownie artystyczne,
  - b) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - c) edukacja;
- 4) zieleń rekreacyjna – grupa obejmuje kategorie:
- a) zieleń parkowa,
  - b) skwery,
  - c) ogrody tematyczne,
  - d) place zabaw,
  - e) terenowe urządzenia sportowe,
  - f) wody powierzchniowe;
- 5) obiekty infrastruktury drogowej – grupa obejmuje kategorie:
- a) obiekty do parkowania,
  - b) place,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze,
  - e) ciągi rowerowe,
  - f) ciągi pieszo-rowerowe;
- 6) obiekty infrastruktury technicznej – grupa obejmuje 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)powierzchnia użytkowa produkcji drobnej nie może być większa niż 200 m<sup>2</sup> ;
- 2)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, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3)wymiar pionowy budowli mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu, nie może być większy niż 5 m, z wyjątkiem słupów, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt 8 i o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4)budynki, których więcej niż 50% powierzchni użytkowej zajmuje handel detaliczny małopowierzchniowy B, nie mogą mieć mniej niż dwie kondygnacje naziemne na co najmniej 50% ich obszaru zabudowanego I, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5)obowiązuje obudowa estetyczna ze wszystkich stron urządzeń budowlanych i instalacji zamontowanych na dachach;
- 6)ustalenie, o którym mowa w pkt 5, nie dotyczy: anten, kolektorów słonecznych, instalacji odgromowej;
- 7)nie dopuszcza się wolno stojących budynków gospodarczych;
- 8)w miejscach wyznaczonych na rysunku planu przejścia bramowe obowiązują jako ogólnodostępne;
- 9)budynki dopuszcza się wyłącznie na działkach budowlanych z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 10)kąt spadku połaci dachowej nie może być mniejszy niż 10, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 11)budynki mieszkalne dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
  - b) 450 m<sup>2</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 1200 m<sup>2</sup> dla willi miejskich,o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

#### **§ 6.**

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

- 1) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleni;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5, 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5, 2MN/6, 2MN/7, 2MN/8, 2MN/9, 2MN/10, 2MN/11, 2MN/12, 2MN/13, 2MN/14, 2MN/15, 2MN/16, 2MN/17, 2MN/18, 2MN/19, 2MN/20, 2MN/21, 2MN/22, 2MN/23, 2MN/24, 2MN/25, 2MN/26, 2MN/27, 2MN/28, 2MN/29, 2MN/30, 2MN/31, 2MN/32, 2MN/33, 3MN należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 9UO/1, 9UO/2, 10U-ZP należą do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) 4MW/1, 4MW/2, 4MW/3, 4MW/4, 4MW/5, 4MW/6, 5MW/1, 5MW/2, 5MW/3, 5MW/4, 5MW/5, 5MW/6, 5MW/7, 5MW/8, 6MW/1, 6MW/2, 6MW/3, 6MW/4, 6MW/5, 6MW/6, 6MW/7, 6MW/8, 6MW/9, 6MW/10, 6MW/11 należą do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,  
zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

## **§ 7.**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej na całym obszarze objętym planem.
2. Zakres ochrony w strefie, o której mowa w ust. 1, obejmuje historyczne:
  - 1) nawierzchnie ulic i chodników;
  - 2) skwery, ciek wodne i zielen przedogródków;
  - 3) park i ogród przy dawnym dworze przy ul. Centralnej, wpisane do rejestru zabytków pod nr 196.

## **§ 8.**

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty, budynki i obszary wskazane na rysunku planu:

- 1) budynki zespołu folwarcznego przy ul. Centralnej nr 32;
- 2) budynki przy ul. Chińskiej nr 1a, 1b, 2a, 2b, 4b, 5, 5a (Straż Pożarna), 6a, 6b, 7, 8, 14;
- 3) budynki przy ul. 3 Maja nr 1, 2a, 2b, 4a, 4b, 5a, 5b, 5 (budynek gospodarczy), 6a, 6b, 7, 11, 12a, 12b, 13a, 13b;
- 4) budynki przy ul. Polnej nr 1, 3, 5;
- 5) budynek przy ul. Polnej nr 7;
- 6) budynki przy pl. Mongolskim nr 1-4, 5-11, 13-14, 15-16;
- 7) budynek przy ul. Koreańskiej nr 13;
- 8) historyczne słupy trakcyjne linii trolejbusowej oznaczone na rysunku planu symbolem obiektu szczególnego z oznaczeniem A;
- 9) filary bramy wjazdowej do zespołu folwarcznego przy ul. Centralnej nr 32;
- 10) obszar Parku Brochowskiego;
- 11) zespoły zabudowy i układ urbanistyczny na obszarze objętym granicami strefy rehabilitacji historycznej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz na terenach 4MW/1, 7U/1, 7U/2, 12ZP/8, 5MW/4, 2MN/14, 2MN/3, 6MW/4, 6MW/5, 6MW/6, 9UO/1.

2. Przedmiotem ochrony obiektów, budynków i obszarów, o których mowa w ust. 1 są:

- 1)w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 - gabaryty budynków, kształty dachów, podziały elewacji od wewnętrznej strony folwarku;
- 2)w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 2, 3, 4 - gabaryty budynków, podziały elewacji, pierwotna wielkość otworów okiennych i ich podziały, detale architektoniczne elewacji, forma i detale architektoniczne balustrad balkonów;
- 3)w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 5 i 7 – gabaryt budynku, podziały elewacji, kształt dachu;
- 4)w budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 6 - gabaryty budynków, podziały elewacji, pierwotna wielkość otworów okiennych, struktura materiału elewacji;
- 5)słupy, o których mowa w ust. 1 pkt 8, z możliwością zmiany ich lokalizacji o nie więcej niż 40 m od ich lokalizacji oznaczonej na rysunku planu;
- 6)na obszarze Parku Brochowskiego, o którym mowa w ust. 1 pkt 10 – starodrzew, układ cieków wodnych i układ zieleni.

## **§ 9.**

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych na całym obszarze objętym planem.

2. W obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych:

- 1)nr 1/63/81-29 AZP – cmentarzysko kultury lendzielskiej grupy jordanowskiej;
- 2)nr 10/72/81-29 AZP – osada kultury pucharów lejkowatych,  
wskazanych na rysunku planu, przy realizacji prac ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

## **§ 10.**

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:
  - a) do najwyższego punktu słupa nie może być większy niż 3,5 m,
  - b) do najniższego punktu zadaszenia słupa nie może być większy niż 3m, a powierzchnia jego rzutu na płaszczyznę poziomą musi zawierać się w okręgu o średnicy nie większej niż 1,5 m;
- 3)dopuszcza się wolno stojące obiekty służące informacji o obiektach historycznych i informacji turystycznej o wymiarze pionowym nie większym niż 5 m.

## **§ 11.**

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

## **§ 12.**

Ustala się granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów 11US.

## **§ 13.**

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 wolnostojącego,
  - b) 450 m<sup>2</sup> – dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 1200 m<sup>2</sup> - dla willi miejskiej,
  - d) 2 m<sup>2</sup> dla pozostałych obiektów;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:
  - a) 10 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego,
  - b) 8 m - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
  - c) 20 m - dla willi miejskiej,
  - d) 1 m - dla pozostałych obiektów;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 30°.

## **§ 14.**

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 wolnostojącym lub w zabudowie bliźniaczej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,3 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - c) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - d) dla gastronomii, rozrywki, obiektów kształcenia dodatkowego – 1,5 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla obiektów upowszechniania kultury, wystaw i ekspozycji – 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla widowiskowych obiektów kultury – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc użytkowych lub miejsc dla widzów,
  - g) dla biur i obiektów kongresowych i konferencyjnych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla obiektów hotelowych – 5 miejsc postojowych na 10 pokoi hotelowych,

- i) dla obiektów naukowych i badawczych – 20 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy,
  - j) dla poradni medycznych i pracowni medycznych – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla obiektów szpitalnych - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - l) dla edukacji i żłobków – 1 miejsce postojowe na 1 oddział,
  - m) dla krytych i terenowych urządzeń sportowych – 15 miejsc postojowych na 100 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów,
    - o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 2) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 1, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) parkingi samodzielne jednopoziomowe dopuszcza się wyłącznie jako podziemne, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) parkingi samodzielne jednopoziomowe nadziemne dopuszcza się wyłącznie na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nie dopuszcza się parkingów samodzielnych wielopoziomowych naziemnych;
- 6) obowiązują miejsca postojowe dla rowerów towarzyszące poszczególnym kategoriom przeznaczenia terenu co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 0,5 miejsca postojowego na 1 mieszkanie,
  - b) dla handlu detalicznego małopowierzchniowego A i B – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - c) dla obiektów upowszechniania kultury – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla biur – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla krytych i terenowych urządzeń sportowych – 1,2 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 7) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 6, należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą lub na terenie przyległych ulic dojazdowych i lokalnych, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej.

## **§ 15.**

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia;
- 2) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacyjną;
- 4) przewody sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub usytuowane w konstrukcjach drogowych obiektów inżynierskich.

## **§ 16.**

Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 9UO/1, 9UO/2, 1KDS, 2KDZ/1, 2KDZ/2, 2KDZ/3, 2KDZ/4, 3KDL/1, 3KDL/2, 3KDL/3, 3KDL/4, 4KDD/1, 4KDD/2, 4KDD/3, 4KDD/4, 4KDD/5, 4KDD/6, 4KDD/7, 4KDD/8, 4KDD/9, 4KDD/10, 4KDD/11, 4KDD/12, 4KDD/13, 4KDD/14, 4KDD/15, 4KDD/16, 4KDD/17, 4KDD/18, 4KDD/19, 4KDD/20, 4KDD/21, 4KDD/22, 4KDD/23, 4KDD/24, 4KDD/25, 4KDD/26, 4KDD/27, 4KDD/28, 4KDD/29, 4KDD/30, 4KDD/31, 4KDD/32, 4KDD/33, 4KDD/34, 4KDD/35, 5KDPL/1, 5KDPL/2, 6KDPR/1, 6KDPR/2, 6KDPR/3, 6KDPR/4, 6KDPR/5, 6KDPR/6, 6KDPR/7, 6KDPR/8, 6KDPR/9, 6KDPR/10, 6KDPR/11, 6KDPR/12, 6KDPR/13, 6KDPR/14, 6KDPR/15, 6KDPR/16, 6KDPR/17, 12ZP/1, 12ZP/2, 12ZP/3, 12ZP/4, 12ZP/6, 12ZP/7, 12ZP/8, 12ZP/9, 12ZP/10, 12ZP/11, 12ZP/12, 12ZP/13, 12ZP/14, 12ZP/15, 12ZP/16, 12ZP/17.

## **§ 17.**

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:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U/1, 7U/2, 7U/4, 7U/5 - na 30%;
- 2) dla terenów, o których mowa w § 16 - na 0,1 %;
- 3) dla pozostałych terenów na 3 %.

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

## **§ 18.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/1, 1MN/2, 1MN/3, 1MN/4, 1MN/5 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zielen parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) wody powierzchniowe;
- 8) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 9) obiekty infrastruktury drogowej;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej;

- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 12 m;
  - 3) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym o spadku nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° i ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
  - 5) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące w wydzieleniach wewnętrznych (A) i (B) na terenie 1MN/5 dopuszcza się na działkach budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 300 m<sup>2</sup> ;
  - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe;
  - 7) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6 dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu;
  - 8) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.
4. Dojazd do terenu 1MN/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/1, 4KDD/1 i 6KDPR/3.

## **§ 19.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN/1, 2MN/2, 2MN/3, 2MN/4, 2MN/5, 2MN/6, 2MN/7, 2MN/8, 2MN/9, 2MN/10, 2MN/11, 2MN/12, 2MN/13, 2MN/14, 2MN/15, 2MN/16, 2MN/17, 2MN/18, 2MN/19, 2MN/20, 2MN/21, 2MN/22, 2MN/23, 2MN/24, 2MN/25, 2MN/26, 2MN/27, 2MN/28, 2MN/29, 2MN/30, 2MN/31, 2MN/32, 2MN/33 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) usługi 3, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) wody powierzchniowe;
- 8) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 9) drogi wewnętrzne;
- 10) obiekty do parkowania;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) na terenach 2MN/27, 2MN/29, 2MN/32 i 2MN/33 budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;
- 3) drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie na terenach 2MN/2, 2MN/7, 2MN/8, 2MN/13, 2MN/14, 2MN/24, 2MN/27;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 10 m;
- 5) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym o spadku nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° i ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
- 7) nie dopuszcza się sytuowania względem siebie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż:
  - a) 8 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi w stronę sąsiedniego budynku mieszkalnego,
  - b) 6 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych w stronę sąsiedniego budynku mieszkalnego;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 1;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;
- 10) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 9 dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu;
- 11) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.

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

- 1) dojazd do terenu 2MN/14 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/18, 3KDL/4 oraz od terenu 2KDZ/3 na odcinku wskazanym na rysunku planu nie więcej niż jednym włączeniem;
- 2) dojazd do terenu 2MN/12 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/11 przez teren 5KDPL/2, 4KDD/15, 4KDD/16, 4KDD/17;
- 3) dojazd do terenu 2MN/13 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/15, 4KDD/16, 4KDD/17 oraz od terenu 2KDZ/3 na odcinku wskazanym na rysunku planu nie więcej niż jednym włączeniem;
- 4) dojazd do terenów 2MN/30 i 2MN/31 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/31, 4KDD/34 przez teren 12ZP/16, 4KDD/35, oraz od terenu 6KDPR/12.

## **§ 20.**

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



- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) pracownie artystyczne;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) obiekty do parkowania;
- 8) wody powierzchniowe;
- 9) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojące;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 10 m;
- 3) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym o spadku nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 50° i ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 1;
- 6) budynek mieszkalny jednorodzinny dopuszcza się wyłącznie na działce budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 1200 m<sup>2</sup> ;
- 7) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

## **§ 21.**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) kryte urządzenia sportowe;
- 8) handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 9) wody powierzchniowe;
- 10) wytwarzanie energii cieplnej;
- 11) obiekty infrastruktury drogowej;

12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

- 1) biur nie dopuszcza się na pierwszej kondygnacji naziemnej od strony terenu KSWI;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie handel detaliczny małopowierzchniowy B i gastronomię;
- 3) przeznaczenie, o którym mowa w pkt 2 dopuszcza się wyłącznie w formie hali targowej;
- 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 15 m;
- 5) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu w pasie 12 metrów od ulic, nie może być mniejszy niż 10 m, za wyjątkiem wydzielenia wewnętrznego (A), w którym wymiar ten nie może być mniejszy niż 7 m;
- 6) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 4;
- 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %;
- 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy wydzielenia wewnętrznego (A);
- 9) w miejscach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ogólnodostępne przejścia bramowe lub ogólnodostępne przejścia łączące tereny 3KDL/1 i 4KDD/12 z terenem KSWI;
- 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;
- 11) ustalenie, o którym mowa w pkt 10 nie obowiązuje w wydzieleniu wewnętrznym (A).

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

- 1) dojazd dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/12, 3KDL/1 oraz od terenu 2KDZ/1 przez teren 7U/1 na odcinku wskazanym na rysunku planu;
- 2) dla wydzielenia wewnętrznego (A) nie obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 pkt 1 i 2.

## **§ 22.**

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zielen parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) kryte urządzenia sportowe;

8)handel detaliczny małopowierzchniowy B;

9)wytwarzanie energii cieplnej;

10)wody powierzchniowe;

11)obiekty infrastruktury drogowej;

12)obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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

1)następujące kategorie przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie na pierwszej kondygnacji naziemnej i kondygnacjach podziemnych:

a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,

b) gastronomia,

c) obiekty upowszechniania kultury,

d) biura,

e) usługi drobne,

f) poradnie medyczne,

g) pracownie medyczne,

h) obiekty opieki nad dzieckiem,

i) edukacja,

j) obiekty kształcenia dodatkowego,

k) produkcja drobna;

2)ustalenie, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy wydzieleni wewnętrznych (A) na terenach 4MW/3 i 4MW/6;

3)wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 15 m;

4)wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu w pasie 12 metrów od ulic nie może być mniejszy niż 10 m;

5)ustalenia pkt 3 i 4 nie dotyczą budynków i budowli przekrytych dachem w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 4MW/6, których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 17 m i mniejszy niż 14 m;

6)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 4 i mniejsza niż 3;

7)ustalenie pkt 6 nie dotyczy budynków i budowli przekrytych dachem w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 4MW/6, których liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 5 i mniejsza niż 3;

8)wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 1,2;

9)na terenie 4MW/6 powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu

biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe;

10) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 10 dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.

4. Dojazd do terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/1, 4KDD/11, 4KDD/13 oraz od terenów 6KDPR/5, 6KDPR/6, 6KDPR/7.

### **§ 23.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5MW/1, 5MW/2, 5MW/3, 5MW/4, 5MW/5, 5MW/6, 5MW/7, 5MW/8 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zielen parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) kryte urządzenia sportowe;
- 8) wytwarzanie energii cieplnej;
- 9) wody powierzchniowe;
- 10) obiekty infrastruktury drogowej;
- 11) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) edukacja nie dopuszcza się szkół;
- 2) biura nie dopuszcza się działalności związanej z finansami i ubezpieczeniami na pierwszej kondygnacji naziemnej budynków wzdłuż co najmniej 50 % długości obowiązujących linii zabudowy i na terenach 5MW/5, 5MW/6, 5MW/7.

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

- 1) na terenach 5MW/1, 5MW/2, 5MW/3 nie dopuszcza się następujących kategorii przeznaczenia terenu:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
  - b) gastronomia,
  - c) obiekty upowszechniania kultury,
  - d) usługi drobne,
  - e) poradnie medyczne,
  - f) pracownie medyczne,
  - g) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - h) edukacja,
  - i) obiekty kształcenia dodatkowego,

- j) produkcja drobna;
- 2) na terenie 5MW/4 w wydzieleniu wewnętrznym (A) nie dopuszcza się parkingów terenowych otwartych;
  - 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 14 m;
  - 4) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem na terenach 5MW/4, 5MW/6 i 5MW/7 w pasie 12 metrów od terenów 12ZP/8 i 3KDL/3 mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 6 m;
  - 5) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
  - 6) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m lub w formie poddasza o wycofanej zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany trzeciej kondygnacji tego budynku o minimum 2 m od płaszczyzny wyznaczonej przez ściany zewnętrzne niższych kondygnacji;
  - 7) udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40%;
  - 8) ustalenie pkt 7 nie dotyczy terenu 5MW/4;
  - 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 1,2;
  - 10) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe;
  - 11) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 10 dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
- 1) dojazd do terenu 5MW/1 dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/1, 4KDD/6, 6KDPR/4;
  - 2) dojazd do terenu 5MW/2 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/6, 4KDD/7, 4KDD/11, 6KDPR/4;
  - 3) dojazd do terenu 5MW/3 dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/1, 4KDD/7, 4KDD/11, 6KDPR/4;
  - 4) dojazd do terenu 5MW/4 dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/4 oraz od terenu 2KDZ/2 nie więcej niż jednym włączeniem;
  - 5) dojazd do terenu 5MW/5 dopuszcza się wyłącznie od terenów 3KDL/3, 4KDD/2, 4KDD/3, 4KDD/4 przez teren 12ZP/3;
  - 6) dla terenów 5MW/1, 5MW/2 i 5MW/3 miejsca postojowe, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1 i 5 dopuszcza się sytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie 12ZP/4 w wydzieleniu wewnętrznym (A).

## **§ 24.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6MW/1, 6MW/2, 6MW/3, 6MW/4, 6MW/5, 6MW/6, 6MW/7, 6MW/8, 6MW/9, 6MW/10, 6MW/11 ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) usługi 2, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) skwery;
- 5) place zabaw;
- 6) terenowe urządzenia sportowe;
- 7) kryte urządzenia sportowe;
- 8) wytwarzanie energii cieplnej;
- 9) wody powierzchniowe;
- 10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 11) obiekty infrastruktury drogowej;
- 12) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia:

- 1) edukacja nie dopuszcza się szkół;
- 2) biura nie dopuszcza się działalności związanej z finansami i ubezpieczeniami.

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

- 1) następujące kategorie przeznaczenia terenu dopuszcza się wyłącznie na terenach 6MW/3 i 6MW/4:
  - a) handel detaliczny małopowierzchniowy A,
  - b) gastronomię,
  - c) obiekty upowszechniania kultury,
  - d) biura,
  - e) usługi drobne,
  - f) poradnie medyczne,
  - g) pracownie medyczne,
  - h) obiekty kształcenia dodatkowego,
  - i) obiekty opieki nad dzieckiem,
  - j) edukacja,
  - k) produkcja drobna;
- 2) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w formie willi miejskich;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 14 m;
- 4) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m lub w formie poddasza o wycofanej zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany trzeciej kondygnacji tego budynku o minimum 2 m od płaszczyzny wyznaczonej przez ściany zewnętrzne niższych kondygnacji;
  - 6) udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %;
  - 7) nie dopuszcza się sytuowania względem siebie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż:
    - a) 8 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi w stronę sąsiedniego budynku mieszkalnego,
    - b) 6 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą bez otworów okiennych w stronę sąsiedniego budynku mieszkalnego;
  - 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może być większy niż 1,2;
  - 9) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;
  - 10) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1–9 dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiorę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.
4. Dojazd do terenów 6MW/10, 6MW/11 dopuszcza się wyłącznie od terenów 4KDD/33, 7KDW/5, 4KDD/34 oraz od terenu 4KDD/31 przez tereny 12ZP/11 i 12ZP/15.

## **§ 25.**

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

- 1) usługi 1;
- 2) skwery;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) place zabaw;
- 5) terenowe urządzenia sportowe;
- 6) kryte urządzenia sportowe;
- 7) wody powierzchniowe;
- 8) wytwarzanie energii cieplnej;
- 9) obiekty infrastruktury drogowej;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 15 m;

- 3) wymiar pionowy budynku, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 6 m;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 50 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację lub wody powierzchniowe.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się wyłącznie od terenu 3KDL/1 przez teren 4MW/1 oraz od terenu 2KDZ/1 na odcinku wskazanym na rysunku planu nie więcej niż jednym włączeniem.

## **§ 26.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U/2 ustala się przeznaczenie:

- 1) usługi 1, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2) skwery;
- 3) zieleń parkowa;
- 4) place zabaw;
- 5) terenowe urządzenia sportowe;
- 6) kryte urządzenia sportowe;
- 7) wody powierzchniowe;
- 8) wytwarzanie energii cieplnej;
- 9) obiekty infrastruktury drogowej;
- 10) obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach grupy kategorii przeznaczenia terenu usługi 1 nie dopuszcza się następujących kategorii przeznaczenia terenu:

- 1) obsługa pojazdów;
- 2) naprawa pojazdów.

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

- 1) mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 2) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 15 m;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem od strony ulic 2KDZ/1 i 3KDL/1, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 10 m;
- 4) ustalenia pkt 2 i 3 nie dotyczą budynków i budowli przekrytych dachem w wydzieleniu wewnętrznym (A), których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 17 m i mniejszy niż 14 m.

## **§ 27.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U/3 ustala się przeznaczenie:



- 1)handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2)handel detaliczny małopowierzchniowy B;
- 3)gastronomia;
- 4)widowiskowe obiekty kultury, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5)obiekty upowszechniania kultury;
- 6)usługi drobne;
- 7)mieszkania towarzyszące;
- 8)rozrywka;
- 9)wystawy i ekspozycje;
- 10)obiekty sakralne;
- 11)pracownie artystyczne;
- 12)biura;
- 13)obiekty hotelowe;
- 14)poradnie medyczne;
- 15)pracownie medyczne;
- 16)obiekty kształcenia dodatkowego;
- 17)produkcja drobna;
- 18)wytwarzanie energii cieplnej;
- 19)zieleni parkowa;
- 20)skwery;
- 21)szalety;
- 22)obiekty infrastruktury drogowej;
- 23)obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia widowiskowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie teatry, sale koncertowe, sale widowiskowe, kina, kabarety.

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

- 1)biur nie dopuszcza się na pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 2)mieszkania towarzyszące dopuszcza się wyłącznie powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3)wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 12 m;
- 4)wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 6 m;
- 5)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6)trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m, lub w formie poddasza o wycofanej zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany trzeciej kondygnacji tego budynku o minimum 2 m od płaszczyzny wyznaczonej przez ściany zewnętrzne niższych kondygnacji.

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

- 1)dojazd dopuszcza się od terenu 4KDD/8 oraz poprzez teren 12ZP/5;
- 2)miejsca postojowe, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1 i 6 dopuszcza się sytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie 12ZP/5.

## **§ 28.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7U/4 i 7U/5 ustala się przeznaczenie:

- 1)handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 2)gastronomia;
- 3)usługi drobne;
- 4)zieleń parkowa;
- 5)skwery;
- 6)szalety;
- 7)obiekty do parkowania;
- 8)obiekty infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których 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 do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach nie może być większy niż 6 m;
- 2)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 1.

## **§ 29.**

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

- 1)obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 2)obiekty hotelowe;
- 3)usługi drobne;
- 4)gastronomia;
- 5)widowiskowe obiekty kultury, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 6)obiekty upowszechniania kultury;
- 7)wystawy i ekspozycje;
- 8)pracownie artystyczne;
- 9)mieszkania towarzyszące;
- 10)handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 11)rozrywka;
- 12)obiekty imprez plenerowych;
- 13)obiekty szpitalne;
- 14)poradnie medyczne;

- 15)pracownie medyczne;
- 16)obiekty kształcenia dodatkowego;
- 17)obiekty naukowe i badawcze;
- 18)zielen parkowa;
- 19)skwery;
- 20)place zabaw;
- 21)terenowe urządzenia sportowe;
- 22)kryte urządzenia sportowe;
- 23)wody powierzchniowe;
- 24)obiekty infrastruktury drogowej;
- 25)obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia widowiskowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie teatry, sale koncertowe, sale widowiskowe, kina, kabarety, planetaria.

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

- 1)mieszkania towarzyszące, handel detaliczny małopowierzchniowy A, rozrywkę, usługi drobne dopuszcza się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynek;
- 2)wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 14 m;
- 3)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4)poza wydzieleniami wewnętrznymi (A), (B), (C), (D), (E) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
- 5)w wydzieleniach wewnętrznymi (A), (B), (C), (D), (E) obowiązują dachy o spadku nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 50°;
- 6)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;
- 7)dla budynków objętych ochroną konserwatorską na mocy ustaleń planu niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 6, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę i montaż oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.

### **§ 30.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9UO/1 ustala się przeznaczenie:

- 1)edukacja;
- 2)kryte urządzenia sportowe;
- 3)zielen rekreacyjna;
- 4)obiekty upowszechniania kultury;
- 5)obiekty imprez plenerowych;

- 6)widowiskowe obiekty kultury, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 7)obiekty opieki nad dzieckiem;
- 8)obiekty kształcenia dodatkowego;
- 9)obiekty infrastruktury drogowej;
- 10)obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia widowiskowe obiekty kultury dopuszcza się wyłącznie teatry, sale koncertowe, sale widowiskowe, kina, kabarety, planetaria.

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 a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 15 m;
- 2)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3;
- 3)udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 40 %;
- 4)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe;
- 5)dla budynków niespełniających co najmniej jednego z ustaleń, o których mowa w pkt 1 – 4, dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę, montaż i rozbiórkę oraz roboty budowlane, w wyniku których będą spełniać ustalenia planu.

### **§ 31.**

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9UO/2 ustala się przeznaczenie:

- 1)edukacja, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 2)kryte urządzenia sportowe;
- 3)zieleni rekreacyjna;
- 4)obiekty upowszechniania kultury;
- 5)obiekty imprez plenerowych;
- 6)obiekty opieki nad dzieckiem;
- 7)obiekty kształcenia dodatkowego;
- 8)obiekty do parkowania;
- 9)obiekty infrastruktury technicznej.

2. W ramach przeznaczenia edukacja nie dopuszcza się szkół.

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 do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 12 m;
- 2)w wydzieleniu wewnętrznym (A) wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu, nie może być mniejszy niż 7 m;

- 3) liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m, lub w formie poddasza o wycofanej zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany trzeciej kondygnacji tego budynku o minimum 2 m od płaszczyzny wyznaczonej przez ściany zewnętrzne niższych kondygnacji;
- 5) udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 30 %;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność lub wody powierzchniowe.

## **§ 32.**

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

- 1) obiekty szpitalne;
- 2) obiekty pomocy społecznej;
- 3) edukacja;
- 4) zieleni rekreacyjna;
- 5) gastronomia;
- 6) obiekty upowszechniania kultury;
- 7) wystawy i ekspozycje;
- 8) pracownie artystyczne;
- 9) obiekty imprez plenerowych;
- 10) obiekty kongresowe i konferencyjne;
- 11) poradnie medyczne;
- 12) pracownie medyczne;
- 13) obiekty opieki nad dzieckiem;
- 14) obiekty kształcenia dodatkowego;
- 15) obiekty naukowe i badawcze;
- 16) obiekty infrastruktury drogowej;
- 17) 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 i budowli przekrytej dachem mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu a także do najwyższego punktu obudowy estetycznej urządzeń i instalacji na dachach, nie może być większy niż 15 m;
- 2) wymiar pionowy budowli nie przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego jej punktu, nie może być większy niż 30 m;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy budynków lub budowli przekrytej dachem w wydzielaniu wewnętrznym (A), których wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 20 m;

- 4)w wydzieleniu wewnętrznym (A), wymiar pionowy budynków lub budowli przekrytych dachem mierzony, od poziomu terenu do najniższego punktu pokrycia dachu nie może być mniejszy niż 8 m;
- 5)liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 3, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6)trzecią kondygnację naziemną dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym o spadku nie większym niż 50°, ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
- 7)ustalenie pkt 5 i 6 nie dotyczy budynków w wydzieleniu wewnętrznym (A), w którym liczba kondygnacji naziemnych nie może być większa niż 5, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8)piątą kondygnację naziemną w wydzieleniu wewnętrznym (A) dopuszcza się wyłącznie w formie poddasza z dachem stromym o spadku nie większym niż 50°, ze ścianką kolankową nie wyższą niż 1,20 m;
- 9)udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 15 %;
- 10)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

### **§ 33.**

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

- 1)zieleń rekreacyjna;
- 2)gastronomia;
- 3)obiekty imprez plenerowych;
- 4)obiekty infrastruktury drogowej;
- 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 lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie może być większy niż 8 m;
- 2)wymiar pionowy budowli nieprzekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budowli do jej najwyższego punktu, nie może być większy niż 20 m;
- 3)udział powierzchni obszaru zabudowanego I w powierzchni działki budowlanej nie może być większy niż 20 %;
- 4)obowiązuje obiekt szczególnie A w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 5)powierzchnia terenu biologicznie czynnego musi stanowić co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej, przy czym co najmniej 75 % powierzchni terenu biologicznie czynnego musi stanowić powierzchnia terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację lub wody powierzchniowe.

3. Miejsca postojowe, o których mowa w § 14 ust. 2 pkt 1 i 6 należy usytuować na terenie i działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą oraz na terenie 12ZP/6.

### **§ 34.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 12ZP/1, 12ZP/2, 12ZP/3, 12ZP/4, 12ZP/5, 12ZP/6, 12ZP/7, 12ZP/8, 12ZP/9, 12ZP/10, 12ZP/11, 12ZP/12, 12ZP/13, 12ZP/14, 12ZP/15, 12ZP/16, 12ZP/17 ustala się przeznaczenie:

- 1) zielen rekreacyjna;
- 2) obiekty imprez plenerowych;
- 3) obiekty infrastruktury drogowej;
- 4) obiekty infrastruktury technicznej;
- 5) szalety.

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

- 1) obiekty do parkowania dopuszcza się wyłącznie:
  - a) na terenie 12ZP/4 w wydzieleniu wewnętrznym (A),
  - b) na terenach 12ZP/5 i 12ZP/6, jako parkingi terenowe otwarte i parkingi podziemne;
- 2) ogrody tematyczne dopuszcza się wyłącznie na terenach 12ZP/1 i 12ZP/17;
- 3) wymiar pionowy budynku lub budowli, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 10 m;
- 4) powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić:
  - a) co najmniej 40% powierzchni terenu dla terenów 12ZP/4, 12ZP/5, 12ZP/6,
  - b) co najmniej 70% powierzchni terenu dla pozostałych terenów, o których mowa w ust. 1;
- 5) obowiązują ciągi pieszo-rowerowe łączące tereny:
  - a) 12ZP/1 z terenami 3KDL/1 i 2KDZ/3,
  - b) 12ZP/11 z terenami 4KDD/28 i 4KDD/33,
  - c) 12ZP/15 z terenami 4KDD/33 i 4KDD/34,
  - d) 12ZP/12 z terenami 4KDD/29, 6KDPR/11,
  - e) 12ZP/13 z terenami 6KDPR/11, 4KDD/32 i 4KDD/31,
  - f) 12ZP/16 z terenami 4KDD/34, 4KDD/35 i 6KDPR/12,
  - g) 12ZP/17 z terenami 4KDD/31, 4KDD/35 i 6KDPR/13.

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

- 1) dojazd do terenu 12ZP/8 dopuszcza się od terenów 1KDS i 2KDZ/2;
- 2) przez teren 12ZP/9 dopuszcza się dojazd do terenu 13EE/3 od terenu 4KDD/21;
- 3) przez teren 12ZP/16 dopuszcza się dojazd do terenów 2MN/30 i 2MN/31 od terenu 4KDD/34.

### **§ 35.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 13EE/1, 13EE/2, 13EE/3, 13EE/4, 13EE/5, 13EE/6 ustala się przeznaczenie – stacje transformatorowe.

2. Dojazd do terenu 13EE/3 dopuszcza się od terenu 4KDD/21 przez teren 12ZP/9.

### **§ 36.**

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

- 1)ulice;
- 2)pętle transportu publicznego;
- 3)skwery;
- 4)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 ulica klasy lokalnej;
- 3)obowiązuje powiązanie chodników i tras rowerowych na terenach 2KDZ/1, 2KDZ/2, 2KDZ/3 i 3KDL/1, 3KDL/4, 4KDD/13;
- 4)obowiązuje obiekt szczególny A, zgodnie z ustaleniami § 8 ust. 2 pkt 5;
- 5)obowiązuje ochrona drzew oznaczonych na rysunku planu.

### **§ 37.**

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

- 1)ulice;
- 2)obiekty do parkowania;
- 3)obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 1)obowiązuje ulica klasy zbiorczej;
- 2)obowiązują chodniki;
- 3)obowiązuje trasa rowerowa;
- 4)na terenie 2KDZ/4 wymiar pionowy budowli nie przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu, nie może być większy niż 10 m;
- 5)obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 6)obiekty do parkowania, o których mowa w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie jako parkingi terenowe otwarte w wydzieleniu wewnętrznym (A);
- 7)na terenie 2KDZ/3 obowiązuje powiązanie ciągów pieszych i tras rowerowych usytuowanych na terenach:
  - a) 4KDD/27 i 4KDD/1 lub 12ZP/1,
  - b) 4KDD/26 i 3KDL/3,
  - c) 4KDD/24 i 12ZP/6 lub 4KDD/10,
  - d) 6KDPR/16 i 6KDPR/17.

### **§ 38.**

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



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

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

- 1)obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2)obowiązują obustronne chodniki;
- 3)obowiązuje trasa rowerowa;
- 4)obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu;
- 5)w wydzieleniu wewnętrznym (A) na terenie 3KDL/1 powierzchnia terenu biologicznie czynna musi stanowić co najmniej 70% powierzchni tego wydzielenia.

### **§ 39.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4KDD/1, 4KDD/2, 4KDD/3, 4KDD/4, 4KDD/5, 4KDD/6, 4KDD/7, 4KDD/8, 4KDD/9, 4KDD/10, 4KDD/11, 4KDD/12, 4KDD/13, 4KDD/14, 4KDD/15, 4KDD/16, 4KDD/17, 4KDD/18, 4KDD/19, 4KDD/20, 4KDD/21, 4KDD/22, 4KDD/23, 4KDD/24, 4KDD/25, 4KDD/26, 4KDD/27, 4KDD/28, 4KDD/29, 4KDD/30, 4KDD/31, 4KDD/32, 4KDD/33, 4KDD/34, 4KDD/35 ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1)obowiązuje ulica klasy dojazdowej;
- 2)na terenie 4KDD/26 obowiązują obustronne chodniki;
- 3)na terenie 4KDD/26 obowiązuje trasa rowerowa;
- 4)obowiązują szpalery drzew na odcinkach wskazanych na rysunku planu.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje powiązanie piesze i rowerowe łączące tereny:

- 1)2KDZ/3 i 12ZP/11;
- 2)12ZP/11 i 12ZP/15;
- 3)12ZP/15 i 12ZP/16.

### **§ 40.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDPL/1, 5KDPL/2 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1)place;
- 2)ulice;
- 3)drogi wewnętrzne;
- 4)ciągi piesze;
- 5)ciągi pieszo-rowerowe;
- 6)ciągi rowerowe;

7)skwery.

2. Na terenie 5KDPL/1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1)obowiązuje ulica klasy lokalnej;
- 2)obowiązuje powiązanie ulic usytuowanych na terenach 3KDL/2 i 3KDL/3;
- 3)obowiązuje powiązanie tras rowerowych usytuowanych na terenach 3KDL/2 i 3KDL/3, 4KDD/3 i 4KDD/8;
- 4)obowiązuje jednorodnorodna nawierzchnia placu na terenie 5KDPL/1, odznaczająca się starannie ukształtowaną posadzką z zastosowaniem zieleni, elementów małej architektury i oświetlenia.

3. Przez teren 5KDPL/2 dopuszcza się dojazd do terenu 2MN/12 od ulicy 4KDD/11.

#### **§ 41.**

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6KDPR/1, 6KDPR/2, 6KDPR/3, 6KDPR/4, 6KDPR/5, 6KDPR/6, 6KDPR/7, 6KDPR/8, 6KDPR/9, 6KDPR/10, 6KDPR/11, 6KDPR/12, 6KDPR/13, 6KDPR/14, 6KDPR/15, 6KDPR/16, 6KDPR/17 ustala się przeznaczenie:

- 1)ciągi pieszo-rowerowe;
- 2)drogi wewnętrzne.

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

- 1)drogi wewnętrzne dopuszcza się wyłącznie na terenach 6KDPR/3, 6KDPR/4, 6KDPR/5, 6KDPR/6, 6KDPR/7, 6KDPR/12;
- 2)na terenie 6KDPR/3 obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 1MN/3;
- 3)na terenie 6KDPR/4 obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenów 5MW/1, 5MW/2, 5MW/3;
- 4)na terenach 6KDPR/5, 6KDPR/6, 6KDPR/7 obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenów 4MW/2, 4MW/3, 4MW/4, 4MW/5, 4MW/6;
- 5)na terenie 6KDPR/12 obowiązuje nawierzchnia umożliwiająca dojazd do terenu 4MN/31.

#### **§ 42.**

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

- 1)węzeł integracyjny;
- 2)pętle transportu publicznego;
- 3)handel detaliczny małopowierzchniowy A;
- 4)ulice;
- 5)place;
- 6)zielen parkowa;
- 7)skwery;
- 8)obiekty infrastruktury drogowej;
- 9)obiekty infrastruktury technicznej;

10)szalety.

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

- 1)obowiązuje pętla transportu publicznego;
- 2)obowiązuje parking dla rowerów;
- 3)wymiar pionowy budynku lub budowli, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 8 m, z zastrzeżeniem w pkt 4;
- 4)wymiar pionowy budynku lub budowli o przeznaczeniu handel detaliczny małopowierzchniowy A, mierzony od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia dachu nie może być większy niż 4 m;
- 5)liczba kondygnacji naziemnych budynków nie może być większa niż 2;
- 6)w wydzieleniu wewnętrznym (A) obowiązuje plac pieszy;
- 7)obowiązuje powiązanie ciągiem pieszym i trasą rowerową wydzielenia wewnętrznego (A) z ciągiem pieszym, o którym mowa w § 21 ust. 3 pkt 9;
- 8)handel detaliczny małopowierzchniowy A dopuszcza się wyłącznie w obiektach o powierzchni sprzedaży nie większej niż 9 m<sup>2</sup> ;
- 9)ilość obiektów, o których mowa w pkt 8 nie może być większa niż 5.

3. Dojazd do terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się wyłącznie od terenu 2KDZ/1.

#### **§ 43.**

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7KDW/1, 7KDW/2, 7KDW/3, 7KDW/4, 7KDW/5, 7KDW/6 ustala się przeznaczenie – drogi wewnętrzne.

### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

#### **§ 44.**

Traci moc uchwała Nr XXVI/2149/04 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 9 września 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru osiedla Brochów i osiedla Bieńkowice we Wrocławiu - część C (Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 134, poz. 2722) na obszarze objętym planem.

#### **§ 45.**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Wrocławia.

#### **§ 46.**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 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 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.
- <sup>2)</sup> Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Wrocławia

z dnia 17 listopada 2011 r.

Zalacznik1.pdf

### **Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 listopada 2011 r.

### **Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków**

Rada Miejska Wrocławia stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu z ustaleniami 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), 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).

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Rada Miejska Wrocławia nie uwzględnia następujących uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Centralnej, Polnej i Chińskiej we Wrocławiu wniesionych przez:

- 1) Kancelarię Radcy Prawnego [...] „Prawo i Podatki”, pismem w dniu 11 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym:
  - a) dopuszczenia na całym obszarze planu, a w szczególności na terenach KD wraz z terenami sąsiadującymi:
    - urządzeń reklamowych o powierzchni reklamowej każdej ze stron do 3m<sup>2</sup>, np. typu citylight, wraz z ustaleniem minimalnej odległości pomiędzy urządzeniami reklamowymi,
    - urządzeń reklamowych o powierzchni do 9 m<sup>2</sup> wolnostojących, np. typu cityscroll, superscroll, wraz z ustaleniem minimalnej odległości pomiędzy urządzeniami reklamowymi,
    - urządzeń reklamowych na budynkach do 12 m<sup>2</sup>, wraz z ustaleniem minimalnej odległości pomiędzy urządzeniami reklamowymi,
    - reklamy na meblach miejskich;
  - b) zaproponowanych dodatkowych zasad umieszczania urządzeń reklamowych, zgodnie z którymi nośniki reklamowe nie powinny być umieszczane:
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
    - w miejscach i w sposób zastrzeżony dla istniejącego oznakowania miejskiego systemu informacji lub w sposób utrudniający jego odczytanie,
    - na obiektach wpisanych do rejestru zabytków,
    - na pomnikach i miejscach pamięci narodowej,
    - w pasie dzielącym jezdnie oraz na barierkach oddzielających jezdnie i torowiska,
    - na budowlach o funkcji barier dźwiękochłonnych,
    - na mostach, wiaduktach i kładkach,
    - na obiektach urzędów administracji rządowej i samorządowej za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
    - na ażurowych balustradach balkonów i tarasów, za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych,
    - w parkach, na cmentarzach i wydzielonych terenach zieleni miejskiej, a także na ich ogrodzeniach,
    - na pomnikach przyrody,
    - w sposób ograniczający widoczność z kamer systemu monitoringu miejskiego,

- na budynkach mieszkalnych w sposób przesłaniający okna, za wyjątkiem reklam remontowo-budowlanych.

2)[...] pismem w dniu 12 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym:

- a) rezygnacji z przeprowadzenia drogi przez wymienioną w uwadze działkę;
- b) rezygnacji z przeznaczenia wymienionej w uwadze działki na usługi oraz drogi dojazdowe do wymienionych w uwadze działek;
- c) rezygnacji z przeznaczenia działki tylko na zabudowę jednorodzinną.

3)[...], pismem w dniu 14 lipca 2011 roku, w zakresie dotyczącym:

- a) rezygnacji z wyznaczenia w projekcie planu drogi 4KDD/16;
- b) poniesienia równego udziału w „kosztach” i konsekwencjach poszerzenia ulicy Nepalskiej przez każdego z właścicieli działek graniczących z ul. Nepalską;
- c) umożliwienia poprzednim właścicielom działek przyległych do ul. Polnej odkupienia odebranego im wcześniej gruntu;
- d) umożliwienia powrotu do podziału wymienionego w uwadze obszaru sprzed czasu, kiedy działki przyległe do ulicy Polnej zostały pozbawione do niej dostępu;
- e) przeniesienia opisanych w uwadze funkcji usługowych w bezpośrednie sąsiedztwo z drogą zbiorczą 2KDZ/3;
- f) sugerowanej weryfikacji założeń dotyczących lokalizowania zabudowy wielorodzinnej we wskazanym w uwadze obszarze.

4)[...] pismem w dniu 17 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym zmiany projektu planu w celu pozostawienia terenów przyległych do parku Brochowskiego jako zielonych i przyjaznych przyrodzie.

5)ROD „Hiacynt”, pismem w dniu 17 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym pozostawienia Rodzinnego Ogrodu Działkowego na terenach 5MW/6, 5MW/7, 2MN/7, 2MN/8, 2MN/16, 2MN/17, 2MN/18, 2MN/19.

6)[...] pismem w dniu 18 lipca 2011 roku w zakresie dotyczącym:

- a) rezygnacji z ciągu pieszo – rowerowego 6KDPR/14;
- b) rezygnacji z poszerzenia drogi 4KDD/13 kosztem wymienionej w uwadze działki.

7)[...] pismem nadanym w dniu 16 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym:

- a) rezygnacji w projekcie planu z drogi przecinającej wymienioną w uwadze działkę;
- b) dopuszczenia na działce będącej przedmiotem uwagi również budynków wielomieszkaniowych;
- c) rezygnacji z przeznaczenia wymienionej w uwadze działki na cele obsługi komunikacyjnej wymienionych działek sąsiednich;
- d) zarzutu braku dostępu do projektu planu i jego opisu w internecie w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- e) zarzutu nieuwzględnienia w projekcie planu możliwości budowy urządzeń melioracyjnych zapewniających odwodnienie terenu wymienionych w uwadze działek z wód opadowych i roztopowych.

8)[...] pismem nadanym w dniu 16 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym:

- a) rezygnacji w projekcie planu z drogi przecinającej wymienioną w uwadze działkę;
- b) dopuszczenia na działce będącej przedmiotem uwagi również budynków wielomieszkaniowych;
- c) rezygnacji z przeznaczenia wymienionej w uwadze działki na cele obsługi komunikacyjnej wymienionych działek sąsiednich;
- d) zarzutu braku dostępu do projektu planu i jego opisu w internecie w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu;
- e) zarzutu nieuwzględnienia w projekcie planu możliwości budowy urządzeń melioracyjnych zapewniających odwodnienie terenu wymienionych w uwadze działek z wód opadowych i roztopowych.

9)[...] pismem w dniu 17 sierpnia 2011 roku, w zakresie dotyczącym:

- a) zmiany miejsca przeprowadzenia dyskusji publicznej dotyczącej terenów zainwestowanych;
- b) wprowadzenia zapisów dopuszczających na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów stałych – śmietników oraz urządzeń elektroenergetycznych o wysokości przekraczającej 1 m, towarzyszących budynkom wielorodzinnym, wyłącznie jako wbudowane w te budynki, lub alternatywnie zapisów określających ściśle zasady wyznaczania lokalizacji śmietników i ww. urządzeń, umożliwiających ich wspólne grupowanie oraz zachowanie właściwych warunków dla wyznaczania terenów zieleni wolnych od tych obiektów, lub zapisów określających zasady tworzenia tzw. wspólnot śmieciowych;
- c) wprowadzenia ustalenia służącego realizacji kierunku Studium... „W zespołach urbanistycznych małomiasteczkowych (...) należy dążyć o uniknięcia podziałów wewnątrz kwartałów zabudowy na działki przylegające do poszczególnych kamienic”;
- d) rozważenia odejścia od definiowania przeznaczenia poprzez określenia ustawowe (kryterium formalne), a w to miejsce wprowadzenie opisu słownego (kryterium celu);
- e) wprowadzenia ogólnego ustalenia lub odrębnie dla każdego z terenów w zakresie dopuszczenia bądź nie dopuszczenia tymczasowych obiektów budowlanych;
- f) uzupełnienia w §2 pkt 20 definicji określenia „willa miejska” o dopuszczalną maksymalną liczbę mieszkańców;
- g) wątpliwości co do słuszności wprowadzonej w §13 pkt 3 minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej nawet (tylko) 10 metrów dla domów jednorodzinnych wolno stojących;
- h) dodania w §14 ust.2 pkt 6 „węzłów integracyjnych” z ustaleniem dla nich wskaźnika minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów;
- i) ustalenia w §42 ust.2 minimalnej liczby miejsc postojowych dla rowerów na terenie KSWI;
- j) wprowadzenia w §19 ust.3 pkt 7 zasad dotyczących sytuowania względem siebie wszystkich budynków o wymiarze pionowym większym niż 4 m lub innym do określenia, a nie jedynie dla budynków mieszkalnych, oraz wprowadzenia podobnych ustaleń w dalszych paragrafach;
- k) zastrzeżeń wobec sposobu organizacji ruchu pieszego poprzez teren 4MW/1 do/z terenu KSWI od strony południowej i południowo-zachodniej, tj. wyłącznie dwoma przejściami bramowymi oddalonymi od siebie o nawet 400 m;



- l) nie dopuszczenia balkonów, logii i tarasów na pierwszej kondygnacji nadziemnej w budynkach na terenie 4MW/1 od strony terenu KSWI;
- m) wyznaczenia miejsca obowiązującej lokalizacji skweru na terenie 4MW/1;
- n) ustalenia na terenach 4MW/2, 4MW/3, 4MW/4, 4MW/5 zakazu budowy budynków lub inne tożsame znaczeniowo sformułowanie, co w podobnej sytuacji – tu: zabudowa pierzejowa i zgrupowanie budynków wielorodzinnych objętych ochroną konserwatorską, tam: pierzeje budynków wielorodzinnych objętych ochroną konserwatorską – zastosowano w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w zespołach urbanistycznych Księżę Małe i Wielkie, alternatywnie, co najmniej skonkretyzowanie dopuszczalnych miejsc lokalizacji budynków w formie ciągłej obowiązującej linii zabudowy z każdej strony;
- o) zrealizowania na terenach 4MW/2, 4MW/3, 4MW/4, 4MW/5 kierunku Studium... w treści: „W zespołach urbanistycznych małomiasteczkowych popiera się przeznaczenie wewnątrz kwartałów zabudowy z dominującym przeznaczeniem mieszkaniowym na układy zieleni urządzonej i obiektów rekreacji przydomowej z parkingami podziemnymi”;
- p) zmiany zapisu §23 ust.2 pkt 2 i podobnych ustaleń w dalszych paragrafach w proponowany w uwadze sposób;
- q) wyznaczenia na rysunku planu korytarza na potrzeby ciągu pieszo-rowerowego na terenie 10U-ZP, na przedłużeniu terenu 4KDD/26, w kierunku łącznika ekologicznego wyznaczonego na rys. 6 Studium..., znajdującego się poza granicami obszaru objętego planem i jednocześnie poza granicami administracyjnymi Wrocławia;
- r) nie dopuszczenia na terenie 5KDPL/1 wolno stojących urządzeń technicznych oraz zmiany zapisu §40 ust.2 pkt 4 na treść „obowiązuje jednoprzestrzenna nawierzchnia na terenie 5KDPL/1”;
- s) ustalenia dróg wewnętrznych 7KDW/1, 7KDW/2, 7KDW/3 jako ogólnodostępnych.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej Wrocławia  
z dnia 17 listopada 2011 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.