UCHWAŁA NR XII/68/24
RADY MIEJSKIEJ BRZEGU

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465, poz. 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz zgodnie z uchwałą Nr XXVII/335/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej

Rada Miejska Brzegu

stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A, nie narusza ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu", które zostało przyjęte uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienione uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie: uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg,

uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A, zwany dalej "planem miejscowym".

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. **Plan miejscowy dotyczy terenów, dla których zgodnie z uchwałą Nr XXVII/335/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej, w granicach zawierających się w granicach określonych na załączniku graficznym do tej uchwały.**

2. **Integralną część uchwały stanowi załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu miejscowego".**

3. **Załącznikami do uchwały są:**

1) załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

4. **Jeżeli w planie miejscowym jest mowa o:**

1) "**bezpośrednim sąsiedztwie"** – należy przez to rozumieć zależność przestrzenną pomiędzy dwoma działkami lub budynkami polegającą na wzajemnym posiadaniu minimum jednego punktu wspólnego;

2) **"dachu płaskim"** – należy przez to rozumieć dach o dowolnej geometrii i maksymalnym nachyleniu połaci – 12^0;

3) **"detalu architektonicznym**" – należy przez to rozumieć wszelkie historyczne przestrzenne oraz płaskie – integralne elementy wystroju elewacji, a także balustrady, z wyłączeniem:

   a) otworów drzwiowych,

   b) otworów okiennych,

   c) otworów wentylacyjnych;

4) **"działce budowlanej"** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) **"garażu wolno stojącym"** – należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny budynek garażowy usytuowany na powierzchni terenu;

6) **"głównej połaci dachu"** – należy przez to rozumieć płaszczyzny pokrycia dachu z wyjątkiem: facjat, lukarn, wolich oczu, wieżyczek, zadaszeń nad wejściami i otwartymi częściami budynków, które łącznie mogą stanowić maksymalnie – 25% powierzchni rzutu na płaszczyznę poziomą całego dachu;

7) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, z wyjątkiem:

   a) wejściowych do budynku schodów i pochylni mogących wykraczać na maksymalną odległość – 3 m,

   b) wykuszy, pilastrów, ryzalitów, ganków i balkonów mogących wykraczać na maksymalną odległość – 2 m,

   c) elementów termomodernizacji mogących wykraczać na maksymalną odległość – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

8) **"obowiązującej linii zabudowy"** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy założeniu że:

   a) rzut każdej z elewacji budynku na obowiązujące linie zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum – 80% (rozliczanej osobno dla poszczególnych elewacji budynku), natomiast pozostała jej część może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny,

   b) dopuszcza się wykroczenie przed zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy:

      - wykuszy, pilastrów, ryzalitów, balkonów, ganków oraz zadaszeń nad wejściami na maksymalną odległość – 2 m,

      - elementów termomodernizacji na maksymalną odległość – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

      - niezadaszonych: wejść do budynków, schodów i pochylni;

9) **"powierzchni zabudowy"** – należy przez to rozumieć pole powierzchni zabudowy określane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa geodezyjnego i kartograficznego;

10) **"powierzchni całkowitej zabudowy"** – należy przez to rozumieć wartość, która wyraża sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych istniejących oraz projektowanych budynków, mierzoną po obrysie prostokątnego rzutu na płaszczyznę poziomą zewnętrznych płaszczyzn ścian poszczególnych kondygnacji budynków;

11) **"powierzchni użytkowej usług"** – w zakresie ustaleń dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku, z wyłączeniem pomieszczeń: technicznych, magazynowych i administracyjnych;

12) **"produkcji uciążliwej"** – należy przez to rozumieć działalności produkcyjne zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;

13) **"przeznaczeniu podstawowym"** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, przy założeniu, że jego udział będzie stanowił minimum – 60% powierzchni działek i minimum – 60% powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;

14) **"przeznaczeniu terenu"** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek z wyłączeniem uzupełniającego sposobu zabudowy i zagospodarowania oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;

15) **"przeznaczeniu towarzyszącym"** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;

16) **"terenie"** – należy przez to rozumieć ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu miejscowego oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;

17) **"usłudze uciążliwej"** – należy przez to rozumieć działalności usługowe zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się działalności o dowolnej powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z zakresu ochrony środowiska;

18) **„uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania”** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych, jakie mogą na poszczególnych działkach stanowić wyłącznie uzupełnienie ustalonego dla nich przeznaczenia terenu:

   a) dopuszcza się realizację na działkach odrębnych w granicach poszczególnych terenów: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, miejsc do parkowania oraz zieleni urządzonej, w odniesieniu do których nie ma zastosowania ustalony dla tych terenów minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej,

   b) udział łącznej powierzchni działek, o których mowa w lit. a w odniesieniu do powierzchni poszczególnych terenów nie może przekraczać – 30%;

19) **"uzupełniającym sposobie zabudowy i zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"** – należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym;

20) **"wiacie”** – należy przez to rozumieć budowlę posiadającą zadaszenie wsparte na konstrukcji oraz mogące posiadać przegrody pionowe tworzące ściany od maksymalnie trzech stron (bocznych i tylnej) o minimalnym udziale ażurowości – 50% rozliczanej osobno dla poszczególnych stron;

21) **"wiacie wolno stojącej"** – należy przez to rozumieć wiatę, która nie jest połączona konstrukcyjnie i optycznie z budynkiem;

22) **"wysokości zabudowy"** – należy przez to rozumieć:

   a) w przypadku budynków wysokość mierzoną zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) w przypadku pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od najniżej położonego punktu styku obiektu budowlanego z powierzchnią terenu do najwyższego punktu tego obiektu budowlanego;

23) **"zespole garażowym"** – należy przez to rozumieć co najmniej dwa jednokondygnacyjne budynki garażowe usytuowane na powierzchni terenu tworzące optycznie lub konstrukcyjnie jedną bryłę;

24) **"zieleni zorganizowanej"** – należy przez to rozumieć niepubliczną zieleń, której forma stanowi wynik zorganizowanej działalności człowieka, a jej celem jest:

a) stworzenie warunków do rekreacji,

b) kształtowanie krajobrazu,

c) ochrona środowiska.

§ 2. 1. **Obowiązujące ustalenia planu miejscowego zawarte na rysunku planu miejscowego:**

1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązująca linia zabudowy;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) punkt zmiany typu linii zabudowy;

6) szpaler drzew do zachowania i odtworzenia;

7) **MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

8) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;

9) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

10) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

11) **U** – teren zabudowy usługowej;

12) **UC-U** – teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowy usługowej;

13) **U-KSp** – teren zabudowy usługowej lub parkingów;

14) **Ukr** – teren zabudowy usług kultu religijnego;

15) **P-U** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej;

16) **R** – teren rolniczy;

17) **ZD** – teren rodzinnych ogrodów działkowych;

18) **ZP** – teren zieleni urządzonej;

19) **ZNU** – teren zieleni nieurządzonej;

20) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

21) **WUH** – teren urządzeń wodnych;

22) **KK** – teren komunikacji kolejowej;

23) **KSg** – teren garaży;

24) **KSg-KSp** – teren garaży lub parkingów;

25) **KSp** – teren parkingów;

26) **KSp-ZP** – teren parkingów lub zieleni urządzonej;

27) **KDG** – teren dróg publicznych klasy głównej;

28) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;

29) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

30) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;

31) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;

32) **KPR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej;

33) zabytki chronione prawem miejscowym (wpisane do gminnej ewidencji zabytków):

a) budynek,

b) obiekt inny,

c) obiekt liniowy;

34) budynek chroniony prawem miejscowym;

35) granica obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;

36) zabytkowa elewacja z zakazem stosowania dociepleń;

37) granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej (wg Studium);

38) granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej (wg Studium);

39) granica i numer stanowiska archeologicznego;

40) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

41) główny ciąg pieszo-rowerowy.

2. **Elementy rysunku planu miejscowego o charakterze informacyjnym lub wynikające z przepisów odrębnych:**

1) granica administracyjna miasta Brzeg;

2) granica obrębu geodezyjnego;

3) granica terenu zamkniętego – kolejowego;

4) granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych;

5) granica obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków "Grądy Odrzańskie" (PLB020002);

6) granica Stobrawskiego Parku Krajobrazowego - poza obszarem mpzp;

7) granica międzynarodowego korytarza ekologicznego (wg PZPWO);

8) granica projektowanego użytku ekologicznego "Wyspa wierzbowa" (wg Studium);

9) budynek wpisany do rejestru zabytków;

10) granica fortyfikacji miejskich wpisanych do rejestru zabytków;

11) granica stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków;

12) granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" – poza obszarem mpzp;

13) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:

a) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

b) na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

c) między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym;

14) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%;

15) granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

16) granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego;

17) sieć napowietrzna średniego napięcia 15 kV;

18) sieć kablowa średniego napięcia 15 kV;

19) wnętrzowa stacja trafo;

20) rozdzielnia sieciowa 15 kV.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 7 – 32 oraz w rozdziale 2 "Ustalenia szczegółowe" §4 – §39 uchwały.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) w zakresie istniejącej, zrealizowanej i użytkowanej zgodnie z przepisami prawa zabudowy oraz sposobu użytkowania działek:

   a) w odniesieniu do budynków lub części budynków z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym na poszczególnych terenach, dopuszcza się prowadzenie w ich obrębie robót budowlanych z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy,

   b) w odniesieniu do budynków lub części budynków wykraczających poza ustalone w planie miejscowym linie zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością dodatkowego przekroczenia w ramach termomodernizacji ich obrysu wysuniętego w planie miejscowym przed linie zabudowy na odległość maksymalnie – 0,25 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,

   c) w odniesieniu do budynków lub części budynków cofniętych względem obowiązujących linii zabudowy, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, bez konieczności zbliżenia się do nich,

   d) w odniesieniu do budynków lub części budynków o geometrii dachu innej niż ustalona w planie miejscowym, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z możliwością jej zachowania,

   e) w odniesieniu do budynków z przeznaczeniem zgodnym z ustaleniami planu miejscowego dopuszcza się ich remont z możliwością zachowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nawet jeżeli są one niezgodne z ustaleniami planu miejscowego,

   f) w odniesieniu do budynków usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają przepisy odrębne, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,

   g) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących działek i na nich usytuowanej zabudowy o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie miejscowym, w sposób dodatkowo i jednorazowo odbiegający o maksymalnie – 5% oraz do wartości zgodnej z ustaleniami szczegółowymi – w przypadku:

      - wysokości zabudowy,
      - intensywności zabudowy,
      - powierzchni zabudowy,
      - powierzchni biologicznie czynnej,
      - szerokości elewacji frontowej;

2) w przypadku wyznaczenia na działce budowlanej obowiązującej linii zabudowy, ustala się obowiązek zlokalizowania zgodnie z jej przebiegiem wyłącznie pierwszego rzędu budynków przewidzianych i możliwych do realizacji w jej granicach;

3) ustalona na działkach budowlanych minimalna wysokość budynków odnosi się do:

   a) budynków lokalizowanych w liniach obowiązujących linii zabudowy,

   b) pierwszego rzędu budynków przewidzianych do realizacji zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od strony terenów dróg publicznych i dróg wewnętrznych,

   c) w przypadku działek, w granicach których wyznaczone zostały linie zabudowy od więcej niż jednej strony, ustalona minimalna wysokość budynków ma zastosowanie do budynków sytuowanych od jednej ze stron, w tym w pierwszej kolejności od obowiązującej linii zabudowy;

4) wyznaczenie na działce budowlanej linii zabudowy od granic terenów, w tym będących granicami działek, w odległościach mniejszych niż dopuszczają przepisy odrębne w zakresie odległości sytuowania budynku na działce budowalnej od granicy tej działki, należy rozumieć jako możliwość sytuowania budynku

w odległości – 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, stosownie do przebiegu tych linii i z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

5) w przypadku ustalenia zakazu lokalizowania wiat w pierwszym rzędzie zabudowy, ustala się dopuszczenie ich lokalizowania wyłącznie w głębi działki budowlanej za pierwszym rzędem budynków istniejących lub przewidzianych i możliwych do realizacji, wyznaczonym w pierwszej kolejności obowiązującą linią zabudowy, a w przypadku jej braku nieprzekraczalną linią zabudowy;

6) ustalone w planie miejscowym zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu nie mają zastosowania do obiektów małej architektury;

7) ustalona w planie miejscowym kolorystyka głównych połaci dachów nie ma zastosowania do dachów pokrytych wegetującą roślinnością;

8) w przypadku przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania budynków lub lokali, dopuszcza się uznanie istniejącego wskaźnika przynależnych miejsc do parkowania jako spełnienie wymogu zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania określonego w ustaleniach szczegółowych uchwały;

9) na terenach: **2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 8.KDD, 12.KDD** ustala się zachowanie i odtworzenie szpalerów drzew, z uwzględnieniem:

   a) zapewnienia dojść i dojazdów do działek i budynków,

   b) przepisów odrębnych z zakresu prawa o ruchu drogowym,

   c) istniejącego zagospodarowania;

10) ustalenia ogólne i szczegółowe w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej mają nadrzędną moc w odniesieniu do ustaleń szczegółowych w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;

11) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

   a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

   b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a).

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie ochrony przed hałasem uwzględnia się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi:

   a) na terenach **MW** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   b) na terenach: **MW/U**, **MW-U**, **MN-U** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

   c) na terenach **ZD** zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

3) w zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się:

   a) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 100 kW,

   b) na terenach: **E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego:

      - o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW,

      - innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW,

c) na terenach: **B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B20.MW/U, B21.KSg-KSp, D24.MW, E9.MW, E10.MW-U, E13.MW, E14.U, E17.MW, E19.MW, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G1.MW-U, G2.MN-U, G9.MW-U** dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW,

d) na terenach: **MW, MW/U**, **MW-U**, **MN-U**, **U** z wyłączeniem terenów, o których mowa w lit. c dopuszczenie realizacji na dachach płaskich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;

4) na obszarze planu miejscowego znajdują się:

a) obszar NATURA 2000 specjalnej ochrony ptaków "Grądy Odrzańskie" (PLB020002), w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi,

b) międzynarodowy korytarz ekologiczny (wg Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, uchwała Nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 r.),

c) projektowany użytek ekologiczny "Wyspa wierzbowa" (wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu).

4. **Ustalenia dotyczące zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 "Ustalenia ogólne" oraz rozdziałem 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.**

5. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) informacje w odniesieniu do obiektów budowlanych wpisanych do rejestru zabytków zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

2) ustalony zakaz stosowania dociepleń elewacji nie dotyczy dachu;

3) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące zabytkowe obszary wpisane do rejestru zabytków:

a) S.2.R – rej. zab. 183/57, 710/64 – fortyfikacje miejskie (mury gotyckie, d. brama Odrzańska, fortyfikacje bastionowe) (bud. XVII-XVIII w.),

b) stanowisko archeologiczne – rej. zab. A-3-65 – miasto w obrębie murów (bud. średniowiecze);

4) w obrębie zabytków wpisanych do rejestru zabytków należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

5) ustalenia w odniesieniu do obszarów i obiektów budowlanych chronionych prawem miejscowym, w tym wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

6) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę „B” – ochrony konserwatorskiej obejmującą tereny:

a) w całości: **B5.MW-U, B6.KPR, B7.MW/U, B8.KPR, B9.MW/U, B11.KDW, B15.KDW, C1.MW/U, C2.MW, C3.MW/U, C4.KDW, C5.U, C10.MW/U, C14.KDW, C15.MW-U, C17.MW/U, C18.U, C22.MN-U, C26.U, C28.ZP, C29.Ukr, D1.U, D2.KSp, D4.MW-U, D5.MW, D6.U, D9.MW/U, D10.KDW, D17.Ukr, D20.MW-U, D21.MW/U, D22.KDW, D23.KSg, D24.MW, D25.MW/U, D26.U, E1.U-KSp, E3.U, E7.MW-U, 2.KDZ, 4.KDL, 7.KDD, 9.KDD, 12.KDD, 14.KDD**,

b) w części: **B1.WS, B2.ZP, B10.KSg, B12.KSp-ZP, B13.KPR, B14.MW/U, B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B19.KDW, B20.MW/U, C6.MW/U, C7.MW-U, C8.KDW, C9.MW, C11.MW/U, C12.KSg, C13.U, C16.MW-U, C19.KDW, C20.MW, C21.MW/U, C23.MW/U, C27.MW/U, D3.MW-U, D8.MW-U, D11.MW, D14.KDW, D16.U, D19.MW/U, E2.MW/U, E4.MW/U, E5.UC-U, E6.U-KSp, F2.ZD, 3.KDZ, 5.KDL, 6.KDL, 8.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 13.KDD, 17.KDD**,

c) w zasięgu strefy ustala się:

- zachowanie historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie układu dróg oraz zieleni,

- zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych o konstrukcji blaszanej,

- zakaz lokalizowania pawilonów sprzedaży ulicznej,

- kształtowanie brył budynków w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- kształtowanie kompozycji elewacji budynków eksponowanych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych w nawiązaniu do budynków zabytkowych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie,
- zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony terenów dróg publicznych i wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych w zakresie: okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych;

7) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym następujące stanowiska archeologiczne:

a) 85-33/4 – ślad osadnictwa – toporek kamienny (neolit),

b) 85-33/5 – osada-przedmieścia Brzegu "Rybarze" (średn.-okres nowożytny),

c) 85-33/7 – ślad osadnictwa – przęślik gliniany (okres – b.d.),

d) w obrębie zabytku archeologicznego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

8) wyznacza się do ochrony prawem miejscowym strefę „OW" obserwacji archeologicznej obejmującą tereny:

a) w całości: **B5.MW-U, B6.KPR, B7.MW/U, B8.KPR, C1.MW/U, C2.MW, C3.MW/U, C4.KDW, C5.U, C6.MW/U, C7.MW-U, C8.KDW, C9.MW, C10.MW/U, C11.MW/U, C13.U, C14.KDW, C15.MW-U, C17.MW/U, D1.U, D2.KSp, D3.MW-U, D4.MW-U, D5.MW, D6.U, D7.KDW, D8.MW-U, E1.U-KSp, 7.KDD, 9.KDD, 10.KDD,**

b) w części: **B2.ZP, B9.MW/U, C12.KSg, C16.MW-U, C20.MW, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDL, 6.KDL, 11.KDD, 14.KDD, 17.KDD**,

c) w zasięgu strefy ustala się:

- dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla nowoodkrytych stanowisk przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych jak dla stanowisk rozpoznanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. **Ustalenia z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zgodnych z art. 15 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):**

1) wyznacza się następujące przestrzenie publiczne:

a) tereny dróg publicznych: **KDG, KDZ**, **KDL**, **KDD**,

b) teren zieleni urządzonej **B2.ZP**,

c) tereny komunikacji pieszo-rowerowej: **B6.KPR, B8.KPR, B13.KPR**;

2) ustalenia w tym zakresie są zgodne z ustaleniami uchwały.

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:**

1) na obszarze planu miejscowego znajdują się:

a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

c) obszar szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

d) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%,

e) obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

2) tereny: **1.KDG**, **A2.WS**, **A3.ZNU**, **A5.KDW**, **A6.R** częściowo znajdują się zasięgu strefy ochrony wału przeciwpowodziowego, w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny górnicze;

4) na obszarze planu miejscowego nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

5) na obszarze planu miejscowego nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie;

6) sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

8. **Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5 m^2;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 2 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie $60^0 – 120^0$.

9. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

1) wyznacza się pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia po – 7 m w każdą stronę od skrajnego przewodu, w jego zasięgu ustala się:

a) nakaz jego uwzględnienia w przypadku sytuowania zabudowy, prowadzenia robót budowalnych przy zabudowie istniejącej oraz zagospodarowywania działek,

b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

2) zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR) oraz zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR), w rozumieniu przepisów odrębnych.

10. **Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

1) w zakresie powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym dopuszcza się powiązanie terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym w sposób bezpośredni oraz poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zachowuje się istniejące oraz dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) zaopatrzenie w wodę w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się realizację zasilania w średnie i niskie napięcie kablami ziemnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną,

b) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

9) zapewnienie łączności w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

10) utrzymanie czystości i porządku w gminie zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. **Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak przedmiotu.**

12. **Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości – 1%.**

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C2.MW, C9.MW, C20.MW, C25.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenie **C25.MW** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

b) innej – 5 m;

3) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,4,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **C2.MW** – 90 m,

b) na terenie **C9.MW** – 70 m,

c) na terenie **C20.MW** – 175 m,

d) na terenie **C25.MW** – 45 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) na terenach: **C2.MW**, **C9.MW**, **C20.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

d) na terenie **C25.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 5. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: D5.MW, D11.MW, D12.MW, D24.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenie **D12.MW** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenach: **D5.MW**, **D12.MW**, **D24.MW** – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenie **D11.MW** – 12 kondygnacji nadziemnych – 38 m,

b) innej – 5 m;

3) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach: **D5.MW**, **D12.MW**, **D24.MW**:

- maksymalna – 2,4,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

- minimalna – 1,

b) na terenie **D11.MW**:

- maksymalna – 5,2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 4,8,

- minimalna – 2;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenach **D5.MW**, **D24.MW** – 35 m,

b) na terenach **D11.MW**, **D12.MW** – 70 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **D5.MW**, **D12.MW**, **D24.MW**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0,

b) na terenie **D12.MW**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych i dwuspadowych:

- w formie dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych i dwuspadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) na terenach: **D5.MW**, **D12.MW**, **D24.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

d) na terenie **D12.MW** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 6. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: E9.MW, E13.MW, E17.MW, E19.MW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych:

- na terenie **E9.MW** – 5 kondygnacji nadziemnych – 19 m,
- na terenie **E13.MW** – 4 kondygnacje nadziemne – 14 m,
- na terenach **E17.MW**, **E19.MW** – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,

b) innej – 5 m;

3) minimalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **E9.MW**:

- maksymalna – 2,4,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
- minimalna – 1,

b) na terenach: **E13.MW**, **E17.MW**, **E19.MW**:

- maksymalna – 2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,
- minimalna – 0,75;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **E9.MW**, **E17.MW**, **E19.MW** – 20%,

b) na terenie **E13.MW** – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **E9.MW** – 65 m,

b) na terenie **E13.MW** – 55 m,

c) na terenach **E17.MW**, **E19.MW** – 43 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach **E9.MW**, **E13.MW**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0,

b) na terenach **E17.MW**, **E19.MW**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- w formie dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych:

- pokrytych dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

2) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 7. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B7.MW/U, B9.MW/U, B14.MW/U, B16.MW/U, B20.MW/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki z wyłączeniem granic z terenami **KSg-KSp**, **ZP**,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m z wyłączeniem granic z terenami **KSg-KSp**, **ZP**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

a) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** – 12 m,

b) na terenie **B20.MW/U** – 9 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,4,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** – 30%,

b) na terenie **B20.MW/U** – 20%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** – 30 m,

b) na terenie **B20.MW/U** – 20 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **B7.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U**, **B20.MW/U**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0,

b) na terenie **B9.MW/U**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **B20.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) na terenach: **B7.MW/U**, **B9.MW/U**, **B14.MW/U**, **B16.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych,

h) na terenie **B20.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego, na terenie **B7.MW/U** znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków – rej. zab. 173/2011 – budynek nr 6.1.3_B.1.R (bud. b.d.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **B7.MW/U**:

- budynek nr 6.1.3_B.2 (bud. ok. 1940 r.),

- budynek nr 6.1.3_B.3 (bud. ok. 1900 r.),

- dwa budynki nr 6.1.3_B.4 (bud. ok. 1910 r.),

b) na terenie **B9.MW/U**:

- budynek nr 6.1.3_B.5 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 6.1.3_B.6 (bud. pocz. XX w.),

- budynek nr 6.1.3_B.7 (bud. pocz. XX w.),

- budynek nr 6.1.3_B.8 (bud. pocz. XX w.),

- budynek nr 6.1.3_B.9 (bud. 1907 r.),

- budynek nr 6.1.4_B.2 (bud. b.d., przebud. 1957 r.),

- budynek nr 6.1.4_B.3 (bud. ok. 1900 r.),

- budynek nr 6.1.4_B.4 (bud. b.d., przebud. 1957 r.),

c) na terenie **B14.MW/U** – budynek nr 6.1.4_B.6 (bud. b.d., przebud. 1956 r.),

d) na terenie **B20.MW/U** – budynek nr 6.4.8_B.4 (bud. k. XIX w.);

4) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.8_B.4,

g) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków nr:

- 6.1.3_B.2,
- 6.1.3_B.3,
- 6.1.3_B.4,
- 6.1.3_B.5,
- 6.1.3_B.6,
- 6.1.3_B.7,
- 6.1.3_B.8,
- 6.1.3_B.9,
- 6.1.4_B.2,
- 6.1.4_B.3,
- 6.1.4_B.4,
- 6.1.4_B.6,

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 8. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C1.MW/U, C3.MW/U, C6.MW/U, C10.MW/U, C11.MW/U, C17.MW/U, C21.MW/U, C23.MW/U, C27.MW/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach: **C3.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U**, **C21.MW/U**, **C23.MW/U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenach: **C1.MW/U**, **C3.MW/U**, **C11.MW/U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenach: **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C21.MW/U** – 6 kondygnacji nadziemnych – 20 m,

- na terenach **C17.MW/U**, **C23.MW/U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,

- na terenie **C27.MW/U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 21 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

a) na terenach: **C1.MW/U**, **C3.MW/U**, **C6.MW/U, C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U, C21.MW/U, C27.MW/U** – 12 m,

b) na terenie **C23.MW/U** – 9 m;

5) intensywność zabudowy:

a) na terenie **C1.MW/U**:

- maksymalna – 3,6,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,
- minimalna – 1,

b) na terenie **C11.MW/U**:

- maksymalna – 2,4,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
- minimalna – 1,

c) na terenie **C3.MW/U**:

- maksymalna – 4,8,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 4,
- minimalna – 2,

d) na terenie **C10.MW/U**:

- maksymalna – 3,5,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,
- minimalna – 1,

e) na terenie **C27.MW/U**:

- maksymalna – 3,6,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,
- minimalna – 1,5,

f) na terenach **C6.MW/U**, **C21.MW/U**:

- maksymalna – 4,2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,6,
- minimalna – 1,5,

g) na terenach **C17.MW/U**, **C23.MW/U**:

- maksymalna – 2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,
- minimalna – 1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **C1.MW/U**, **C6.MW/U**, **C21.MW/U**, **C27.MW/U** – 60%,

b) na terenie **C3.MW/U** – 80%,

c) na terenie **C10.MW/U** – 50%,

d) na terenach: **C11.MW/U**, **C17.MW/U**, **C23.MW/U** – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **C1.MW/U**, **C6.MW/U**, **C21.MW/U**, **C27.MW/U**, **C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U**, **C23.MW/U** – 20%,

b) na terenie **C3.MW/U** – 10%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **C1.MW/U** – 50 m,

b) na terenach: **C3.MW/U, C6.MW/U, C11.MW/U, C17.MW/U, C27.MW/U** – 25 m,

c) na terenie **C10.MW/U** – 35 m,

d) na terenach **C21.MW/U, C23.MW/U** – 30 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **C1.MW/U**, **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C27.MW/U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0,

b) na terenach: **C3.MW/U**, **C17.MW/U, C21.MW/U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 30^0,

c) na terenie **C23.MW/U** :

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 40^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- na terenach: **C1.MW/U**, **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C21.MW/U**, **C23.MW/U**, **C27.MW/U** dachówką w odcieniach czerwieni,

- na terenach **C3.MW/U, C17.MW/U** dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenach: **C1.MW/U**, **C3.MW/U**, **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U**, **C21.MW/U**, **C27.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **C23.MW/U** – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) na terenach: **C1.MW/U**, **C3.MW/U**, **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U**, **C21.MW/U**, **C27.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) na terenie **C23.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

h) na terenach: **C1.MW/U**, **C6.MW/U**, **C10.MW/U**, **C27.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

i) na terenach: **C3.MW/U**, **C11.MW/U**, **C17.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

j) na terenach **C21.MW/U**, **C23.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) na terenie **C17.MW/U** – rej. zab. 2144/86 – budynek nr 6.4.3_B.1.R (bud. 1870 r.),

b) na terenie **C27.MW/U**:

- rej. zab. 172/2011 – budynek nr 6.4.7_B.1.R (bud. ok. 1910 r.),

- rej. zab. 175/2011 – budynek nr 6.4.7_B.6.R (bud. ok. 1914 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **C3.MW/U**:

- budynek nr 6.3.1_B.1 (bud. II. poł. XIX w.),

- budynek nr 6.3.1_B.2 (bud. II. poł. XIX w.),

b) na terenie **C6.MW/U**:

- budynek nr 6.4.2_B.1 (bud. 1910 r.),

- budynek nr 6.4.2_B.2 (bud. ok. 1905 r.),

- budynek nr 6.4.2_B.3 (bud. ok. 1910 r.),

- budynek nr 6.4.2_B.4 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 6.4.2_B.5 (bud. 1910 r.),

- budynek nr 6.4.2_B.6 (bud. k. XIX w.),

c) na terenie **C10.MW/U** – budynek nr 6.3.1_B.3 (bud. pocz. XX w.),

d) na terenie **C11.MW/U** – dwa budynki nr 6.3.2_B.1 (bud. 1889 r.),

e) na terenie **C17.MW/U** – budynek nr 6.4.3_B.2 (bud. XIX/XX w.),

f) na terenie **C21.MW/U**:

- budynek nr 6.4.5_B.2 (bud. I. poł. XX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.1 (bud. XIX/XX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.2 (bud. XIX/XX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.3 (bud. XIX/XX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.4 (bud. XIX/XX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.5 (bud. k. XIX w.),
- budynek nr 6.4.6_B.6 (bud. k. XIX w.),

g) na terenie **C23.MW/U**:

- budynek nr 6.1.4_B.1 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.1.4_B.5 (bud. ok. 1900 r.),

h) na terenie **C27.MW/U**:

- budynek nr 6.4.7_B.2 (bud. 1900 r.),
- budynek nr 6.4.7_B.3 (bud. 1900 r.),
- budynek nr 6.4.7_B.4 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.7_B.5 (bud. pocz. XX w.);

4) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.2_B.6,

g) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków nr:

- 6.3.1_B.1,
- 6.3.1_B.2,
- 6.4.2_B.1,
- 6.4.2_B.2,
- 6.4.2_B.3,
- 6.4.2_B.4,
- 6.4.2_B.5,
- 6.3.1_B.3,
- 6.4.3_B.2,
- 6.4.5_B.2,

- 6.4.6_B.1,
- 6.4.6_B.2,
- 6.4.6_B.3,
- 6.4.6_B.4,
- 6.1.4_B.1,
- 6.1.4_B.5,
- 6.4.7_B.2,
- 6.4.7_B.3,
- 6.4.7_B.4,
- 6.4.7_B.5;

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania dociepleń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 9. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: D9.MW/U, D19.MW/U, D21.MW/U, D25.MW/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenie **D9.MW/U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenach **D19.MW/U**, **D21.MW/U** – 6 kondygnacji nadziemnych – 21 m,

- na terenie **D25.MW/U** – 4 kondygnacje nadziemne – 18 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 12 m;

5) intensywność zabudowy:

a) na terenie **D9.MW/U**:

- maksymalna – 3,6,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,

- minimalna – 1,5,

b) na terenie **D19.MW/U**:

- maksymalna – 3,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,

- minimalna – 1,

c) na terenie **D21.MW/U**:

- maksymalna – 4,2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,6,
- minimalna – 1,5,

d) na terenie **D25.MW/U**:

- maksymalna – 2,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,
- minimalna – 0,5;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach **D9.MW/U**, **D21.MW/U** – 60%,

b) na terenie **D19.MW/U** – 50%,

c) na terenie **D25.MW/U** – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U** – 20%,

b) na terenie **D25.MW/U** – 30%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **D9.MW/U** – 20 m,

b) na terenie **D19.MW/U** – 35 m,

c) na terenie **D21.MW/U** – 40 m,

d) na terenie **D25.MW/U** – 25 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0,

b) na terenie **D25.MW/U**:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0,
- dachy mansardowe o nachyleniu od – 30^0 do 75^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę,

c) mansardowych w formie dachówki ceramicznej – karpiówki;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych, mansardowych i wielospadowych pokrytych:

- na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U** dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- na terenie **D25.MW/U** dachówką w odcieniach czerwieni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **D25.MW/U** – 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) na terenach: **D9.MW/U**, **D19.MW/U**, **D21.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) na terenie **D25.MW/U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

h) na terenie **D9.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

i) na terenach **D19.MW/U, D21.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych,

j) na terenie **D25.MW/U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) na terenie **D19.MW/U** – rej. zab. 140/2010 – budynek nr 6.4.12_B.2.R (bud. k.XIX),

b) na terenie **D21.MW/U** – rej. zab. 93/2009 – budynek nr 6.4.10_B.12.R (bud. ok. 1910 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **D9.MW/U**:

- budynek nr 6.4.11_B.1 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 6.4.11_B.2 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 6.4.11_B.3 (bud. pocz. XIX w.),

- budynek nr 6.4.11_B.4 (bud. XIX/XX w.),
- dwa budynki nr 6.4.11_B.5 (bud. 1900 r.),
- budynek nr 6.4.11_B.6 (bud. 1892 r.),
- budynek nr 6.4.11_B.7 (bud. XIX/XX w.),
- budynek nr 6.4.11_B.8 (bud. k. XIX w.),

b) na terenie **D19.MW/U**:

- budynek nr 6.4.12_B.1 (bud. ok. 1900 r.),
- budynek nr 6.4.12_B.3 (bud. II poł. XIX w.),
- budynek nr 6.4.12_B.4 (bud. II poł. XIX w.),
- budynek nr 6.4.12_B.5 (bud. k. XIX w.),
- budynek nr 6.4.12_B.6 (bud. k. XIX w.),
- budynek nr 6.4.12_B.7 (bud. k. XIX w.),
- budynek nr 6.4.12_B.8 (bud. ok. 1905 r.),
- budynek nr 6.4.13_B.2 (bud. XIX/XX w.),

c) na terenie **D21.MW/U**:

- budynek nr 6.4.9_B.1 (bud. l. 30-te XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.1 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.2 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.3 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.4 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.5 (bud. 1912 r.),
- budynek nr 6.4.10_B.6 (bud. ok. 1912 r.),
- dwa budynki nr 6.4.10_B.7 (bud. b.d., przebud. 1984 r.),
- budynek nr 6.4.10_B.9 (bud. 1905 r.),
- budynek nr 6.4.10_B.10 (bud. pocz. XX w.),
- budynek nr 6.4.10_B.13 (bud. 1910 r.),
- budynek nr 6.4.10_B.14 (bud. 1910 r.),

d) na terenie **D25.MW/U**:

- budynek nr 6.4.8_B.2 (bud. l. 30-te XX w.),
- budynek nr 6.4.8_B.3 (bud. l. 20-te XX w.);

4) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym na terenie **D21.MW/U**:

a) budynek nr 6.4.10_B.8 (bud. ok. 1926 r.),

b) budynek nr 6.4.10_B.11 (bud. ok. 1910 r.);

5) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 3 i 4 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.13_B.2,

g) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków nr:

- 6.4.11_B.1,
- 6.4.11_B.2,
- 6.4.11_B.3,
- 6.4.11_B.4,
- 6.4.11_B.5,
- 6.4.11_B.6,
- 6.4.11_B.7,
- 6.4.11_B.8,
- 6.4.9_B.1,
- 6.4.10_B.1,
- 6.4.10_B.2,
- 6.4.10_B.3,
- 6.4.10_B.4,
- 6.4.10_B.5,
- 6.4.10_B.6,
- 6.4.10_B.7,
- 6.4.10_B.9,
- 6.4.10_B.10,
- 6.4.10_B.13,
- 6.4.10_B.14,
- 6.4.8_B.2,
- 6.4.8_B.3,
- 6.4.10_B.8,
- 6.4.10_B.11,
- 6.4.12_B.1,
- 6.4.12_B.3,
- 6.4.12_B.4,
- 6.4.12_B.5,
- 6.4.12_B.6,
- 6.4.12_B.7,
- 6.4.12_B.8,

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania dociepleń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

6) na terenie **D21.MW/U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – ogrodzenie posesji od strony ulicy Bohaterów Monte Cassino 8 nr 6.4.10_L.1 (bud. ok. 1910 r.);

7) w odniesieniu do zabytku, o których mowa w pkt 6 ustala się:

a) zachowanie zabytku,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 10. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego E2.MW/U, E4.MW/U ustala się przeznaczenie:**

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) wiaty,
   b) obiekty małej architektury,
   c) dojścia i dojazdy,
   d) miejsca do parkowania,
   e) budowle infrastruktury technicznej,
   f) urządzenia budowlane,
   g) zieleń urządzona;
2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:
   a) bezpośrednio przy granicy tej działki,
   b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
      - na terenie **E2.MW/U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
      - na terenie **E4.MW/U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 20 m,
   b) innej – 5 m;
4) minimalna wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:
   a) na terenie **E2.MW/U** – 12 m,
   b) na terenie **E4.MW/U** – 15 m;
5) intensywność zabudowy:
   a) na terenie **E2.MW/U**:
      - maksymalna – 2,
      - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,
   b) na terenie **E4.MW/U**:
      - maksymalna – 2,4,
      - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
   c) minimalna – 1;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;
8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 20 m;
9) geometria głównych połaci dachów:
   a) na terenie **E2.MW/U**:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,
   b) na terenie **E4.MW/U**:
      - dachy płaskie,
      - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 60^0;
10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach czerwieni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **E2.MW/U**:

- budynek nr 11.2_B.1 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 11.2_B.2 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 11.2_B.3 (bud. ok. 1925 r.),

b) na terenie **E4.MW/U**:

- budynek nr 11.2_B.6 (bud. ok. 1912 r.),

- budynek nr 11.2_B.7 (bud. ok. 1912 r.),

- budynek nr 11.2_B.8 (bud. ok. 1912 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynku nr 11.2_B.1,

g) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków nr:

- 11.2_B.2,
- 11.2_B.3,
- 11.2_B.6,
- 11.2_B.7,
- 11.2_B.8,

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania dociepleń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 11. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego B5.MW-U, B18.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 9 m,

b) usługowych – 6 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,

c) minimalna – 0,8;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 40 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

e) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

h) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego, na terenie **B5.MW-U** znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków – rej. zab. 2324/93 – dawna wieża ciśnień nr 6.1.2_B.3.R (bud. b.d.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na terenie **B5.MW-U**:

- budynek nr 6.1.2_B.1 (bud. ok. 1905 r.),

- budynek nr 6.1.2_B.2 (bud. 1864 r.),

- budynek nr 6.1.2_B.4 (bud. k. XIX w.),

- budynek nr 6.1.2_B.5 (bud. 1934 r.),

b) na terenie **B18.MW-U**:

- budynek nr 6.4.8_B.5 (bud. 1920 r.),
- budynek nr 6.9_B.1 (bud. ok. 1930 r.),
- budynek nr 6.9_B.2 (bud. ok. 1905 r.),
- budynek nr 6.9_B.3 (bud. ok. 1905 r.);

4) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania dociepleń wszystkich elewacji budynków nr:

- 6.4.8_B.5,
- 6.9_B.1,
- 6.9_B.3,

g) zakaz stosowania dociepleń części elewacji budynków nr:

- 6.1.2_B.1,
- 6.1.2_B.2,
- 6.1.2_B.4,
- 6.1.2_B.5,
- 6.9_B.2,

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania dociepleń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych;

5) na terenie **B5.MW-U** wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) ogrodzenie frontowe posesji przy ul. F. Krzyszowica 4 nr 6.1.2_L.1 (bud. ok. 1905 r.),

b) ogrodzenie frontowe posesji przy ul. Rybackiej 5 nr 6.1.2_L.2 (bud. 1885 r.),

c) ogrodzenie frontowe posesji przy ul. Rybackiej 9 nr 6.1.2_L.3 (bud. 1934 r.);

6) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 5 ustala się:

a) zachowanie zabytków,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 12. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C7.MW-U, C15.MW-U, C16.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenie **C7.MW-U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

- na terenach **C15.MW-U, C16.MW-U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 6 m;

5) intensywność zabudowy:

a) na terenie **C7.MW-U**:

- maksymalna – 3,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5,

- minimalna – 1,

b) na terenach **C15.MW-U**, **C16.MW-U**:

- maksymalna – 2,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

- minimalna – 0,5;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **C7.MW-U** – 40 m,

b) na terenach **C15.MW-U**, **C16.MW-U** – 55 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

e) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

f) na terenach **C7.MW-U**, **C15.MW-U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

g) na terenie **C16.MW-U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

h) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

i) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego, na terenie **C16.MW-U** znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków – rej. zab. 258/2016 – budynek browaru – warzelni, kompresorowni, kotłowni z kominem, warsztatu mechanicznego wraz z gruntem w granicach fundamentowania nr 6.4.4_B.1.R (bud. II. poł. XIX w., pocz. XX w., l. 60.-70. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie **C16.MW-U** wyznacza się następujący obszar chroniony prawem miejscowy – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – otoczenie browaru nr 6.4.4_S.1;

4) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie historycznej osi widokowej jako widok wjazdu na teren dawnego browaru z niezabudowanym ciągiem komunikacyjnym prowadzącym do budynku browaru wpisanego do rejestru zabytków – rej. zab. 258/2016,

b) zachowanie historycznej bryły budynków w nawiązaniu do budynków dawnego browaru,

c) zachowanie, konserwację i restaurację historycznych bram wjazdowych oraz ogrodzenia obszaru browaru od ul. Ofiar Katynia,

d) zachowanie oraz w częściach przekształconych odtworzenie historycznej, kamiennej nawierzchni ciągu komunikacyjnego znajdującego się na osi widokowej, o której mowa w lit. a,

e) zakaz zabudowy ciągu komunikacyjnego znajdującego się na osi widokowej, o której mowa w lit. a.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 13. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: D3.MW-U, D4.MW-U, D8.MW-U, D20.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) na terenie **D8.MW-U** w granicach działek budowalnych z usługami zdrowia budynki gospodarcze,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia i dojazdy,

e) miejsca do parkowania,

f) garaże,

g) budowle infrastruktury technicznej,

h) urządzenia budowlane,

i) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenach **D3.MW-U**, **D4.MW-U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,

- na terenach **D8.MW-U**, **D20.MW-U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 4 m;

5) intensywność zabudowy:

a) na terenach **D3.MW-U, D4.MW-U:**

- maksymalna – 2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,

b) na terenie **D8.MW-U**:

- maksymalna – 2,4,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) na terenie **D20.MW-U**:

- maksymalna – 3,
- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,5,

d) minimalna – 1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenach: **D3.MW-U, D4.MW-U, D8.MW-U** – 40%,

b) na terenie **D20.MW-U** – 50%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach: **D3.MW-U**, **D4.MW-U, D8.MW-U** – 20%,

b) na terenie **D20.MW-U** – 10%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku na terenach:

a) **D3.MW-U** – 60 m,

b) **D4.MW-U** – 50 m,

c) **D8.MW-U**:

- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 60 m,
- usługowych – 130 m,

d) **D20.MW-U** – 30 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **D4.MW-U** – dachy płaskie,

b) na terenach: **D3.MW-U**, **D8.MW-U**, **D20.MW-U**:

- dachy płaskie,
- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenach: **D3.MW-U**, **D4.MW-U, D8.MW-U** 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **D20.MW-U** 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

d) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

e) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

f) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

g) na terenach: **D3.MW-U**, **D4.MW-U, D8.MW-U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

h) na terenie **D20.MW-U** – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

i) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

j) na terenach: **D3.MW-U, D4.MW-U, D20.MW-U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,
- garaży podziemnych,

k) na terenie **D8.MW-U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wolno stojących lub zespołów garażowych w granicach działek budowalnych z usługami zdrowia,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,
- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków na terenie **D3.MW-U**:

a) budynek nr 6.4.1_B.1 (bud. 1935 r.),

b) budynek nr 6.4.1_B.2 (bud. 1900 r.),

c) budynek nr 6.4.1_B.3 (bud. k. XIX w.),

d) budynek nr 6.4.1_B.4 (bud. k. XIX w.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.1_B.1,

g) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynków nr:

- 6.4.1_B.2,

- 6.4.1_B.3,

- 6.4.1_B.4,

h) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

i) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw z wyłączeniem terenu **D8.MW-U**,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych, z wyłączeniem terenu **D8.MW-U** w granicach działek budowalnych z usługami zdrowia;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 14. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego E7.MW-U, E10.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenie **E7.MW-U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 12 m;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,

c) minimalna – 1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku na terenie:

a) **E7.MW-U** – 100 m,

b) **E10.MW-U** – 25 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **E7.MW-U** dachy płaskie,

b) na terenie **E10.MW-U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:
- dachówki ceramicznej – karpiówki,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:
a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:
- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
a) 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,
c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,
d) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,
e) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,
f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,
g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,
h) realizacja miejsc do parkowania w formie:
- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,
- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **E10.MW-U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – budynek nr 11.3_B.3 (bud. l. 20. XX w.);
2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:
a) zachowanie historycznej wysokości,
b) zachowanie historycznej bryły,
c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,
d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,
e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 15. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego G1.MW-U, G9.MW-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenie **G1.MW-U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- na terenie **G1.MW-U** – 5 kondygnacji nadziemnych – 19 m,

- na terenie **G9.MW-U** – 4 kondygnacje nadziemne – 17 m,

b) innej – 5 m;

4) minimalna wysokość budynków: mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

a) na terenie **G1.MW-U**:

- mieszkalnych i mieszkalno-usługowych – 12 m,

- usługowych – 6 m,

b) na terenie **G9.MW-U** – 12 m;

5) intensywność zabudowy:

a) na terenie **G1.MW-U**:

- maksymalna – 2,4,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

- minimalna – 1,

b) na terenie **G9.MW-U**:

- maksymalna – 2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,

- minimalna – 1;

6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku na terenach:

a) **G1.MW-U** – 50 m,

b) **G9.MW-U** – 18 m;

9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **G1.MW-U**:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0,

- dachy mansardowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 85^0,

b) na terenie **G9.MW-U** – dachy płaskie;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) na terenie **G1.MW-U** 1,5 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) na terenie **G9.MW-U** 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

d) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

e) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

f) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

g) na terenie **G1.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

h) na terenie **G9.MW-U** 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 75 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

i) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

j) na terenie **G1.MW-U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych,

k) na terenie **G9.MW-U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego, na terenie **G1.MW-U** znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków – rej. zab. 2302/92 – dawny sierociniec nr 11.3_B.1.R (bud.1911 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie **G9.MW-U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – budynek nr 17.1.2_B.2 (bud. l. poł. XX w.);

4) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku nr 17.1.2_B.2,

g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) lokalizowanie usług w pierwszej kolejności na pierwszej lub pierwszej i drugiej kondygnacji nadziemnej budynku z funkcją mieszkalną;

2) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

3) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

4) zakaz lokalizowania budynków gospodarczych;

5) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

6) lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 16. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C22.MN-U, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G2.MN-U ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki w przypadku lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym i szeregowym;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,

b) innej – 5 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,6,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,

c) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 25 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **C22.MN-U**, **F5.MN-U**, **F6.MN-U**, **F7.MN-U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,

b) na terenie **G2.MN-U**:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,

- dachy mansardowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 75^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych i mansardowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

c) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

d) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

e) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

f) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **G2.MN-U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – budynek nr 11.3_B.2 (bud. pocz. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku nr 11.3_B.2,

g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy;

4) na terenie **G2.MN-U** lokalizowanie wyłącznie wiat wolno stojących.

§ 17. 1. **Dla terenu oznaczonych na rysunku planu miejscowego B17.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,5,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,1;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

6) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 80 m;

7) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

8) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) handlu opałem i magazynowania opału,

d) stacji paliw,

e) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

f) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 18. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: C5.U, C13.U, C18.U, C24.U, C26.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenach: **C13.U**, **C18.U**, **C24.U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenach: **C5.U**, **C18.U**, **C26.U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **C5.U** – 1 kondygnacja nadziemna – 6 m,

b) na terenie **C13.U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,

c) na terenie **C18.U** – 3 kondygnacje nadziemne – 17 m,

d) na terenie **C24.U** – 3 kondygnacje nadziemne – 12 m,

e) na terenie **C26.U** – 1 kondygnacja nadziemna – 4 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **C5.U** maksymalna – 0,5,

b) na terenie **C13.U**:

- maksymalna – 2,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,6,

c) na terenach **C18.U**, **C24.U**:

- maksymalna – 1,6,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,

d) na terenie **C26.U** maksymalna – 0,65,

e) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **C5.U** – 50%,

b) na terenach: **C13.U, C18.U, C24.U** – 40%,

c) na terenie **C26.U** – 65%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenach **C5.U**, **C26.U** – 5%,

b) na terenach **C13.U**, **C18.U** – 20%,

c) na terenie **C24.U** – 15%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **C5.U** – 14 m,

b) na terenach **C13.U**, **C18.U** – 40 m,

c) na terenie **C24.U** – 90 m,

d) na terenie **C26.U** – 12 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,
- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) na terenach **C5.U, C26.U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

h) na terenach: **C13.U**, **C18.U**, **C24.U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,
- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego, na terenie **C18.U** znajduje się następujący zabytek wpisany do rejestru zabytków – rej. zab. 2261/91 – dawny budynek szkoły garbarskiej nr 6.4.5_B.1.R (bud. pocz. XIX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie **C18.U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – ogrodzenie frontowe posesji przy ul. Bohaterów Monte Cassino 8 nr 6.4.5_L.1 (bud. 1910 r.);

4) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie zabytku,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 19. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: D1.U, D6.U, D16.U, D26.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:
   a) wiaty,
   b) obiekty małej architektury,
   c) dojścia i dojazdy,
   d) miejsca do parkowania,
   e) na terenach **D1.U**, **D16.U** garaże,
   f) budowle infrastruktury technicznej,
   g) urządzenia budowlane,
   h) zieleń urządzona;
2) na terenach: **D1.U**, **D6.U**, **D26.U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki;
3) maksymalna wysokość zabudowy:
   a) na terenach **D1.U**, **D6.U** – 4 kondygnacje nadziemne – 15 m,
   b) na terenie **D16.U** – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,
   c) na terenie **D26.U** – 2 kondygnacje nadziemne – 10 m;
4) minimalna wysokość budynków usługowych na terenie **D1.U** – 6 m;
5) intensywność zabudowy:
   a) na terenach **D1.U**, **D6.U**:
      - maksymalna – 2,5,
      - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,
   b) na terenie **D16.U**:
      - maksymalna – 1,6,
      - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 1,2,
   c) na terenie **D26.U**:
      - maksymalna – 1,2,
      - maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,8,
   d) minimalna – 0,1;
6) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
   a) na terenach **D1.U**, **D6.U** – 50%,
   b) na terenach **D16.U**, **D26.U** – 40%;
7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:
   a) na terenach **D1.U**, **D16.U** – 15%,
   b) na terenie **D6.U** – 5%,
   c) na terenie **D26.U** – 30%;
8) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:
   a) na terenach **D1.U**, **D16.U** – 50 m,
   b) na terenie **D6.U** – 25 m,
   c) na terenie **D26.U** – 35 m;
9) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenach: **D1.U**, **D6.U**, **D16.U** – dachy płaskie,

b) na terenie **D26.U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 35^0;

10) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych i dwuspadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

11) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych i dwuspadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

12) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) na terenach **D6.U**, **D26.U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

h) na terenach **D1.U**, **D16.U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **D26.U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – budynek nr 6.4.8_B.1 (bud. ok. 1900 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

g) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) na terenach: **D1.U**, **D6.U**, **D16.U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 20. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego E3.U, E14.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) na terenie **E3.U** garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenie **E14.U** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie **E3.U** – 6 kondygnacji nadziemnych – 20 m,

b) na terenie **E14.U** – 1 kondygnacja nadziemna – 6 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenie **E3.U**:

- maksymalna – 3,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 3,

b) na terenie **E14.U**:

- maksymalna – 0,8,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 0,4,

c) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) na terenie **E3.U** – 50%,

b) na terenie **E14.U** – 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej:

a) na terenie **E3.U** – 10%,

b) na terenie **E14.U** – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku:

a) na terenie **E3.U** – 65 m,

b) na terenie **E14.U** – 30 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **E3.U**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0,

b) na terenie **E14.U** – dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) na terenie **E3.U** realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych,

h) na terenie **E14.U** realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **E3.U** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – budynek nr 11.2_B.5 (bud. ok. 1920 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji,

g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania dociepleń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,

- blachy trapezowej,

- płytek gresowych,

- blachodachówki,

- drewna i materiałów drewnopodobnych,

- kamienia naturalnego,

- kamienia sztucznego,

- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,

- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów i myjni samochodowych,

g) stacji kontroli pojazdów,

h) stacji paliw,

i) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

j) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) na terenie **E3.U** zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 21. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego E5.UC-U ustala się przeznaczenie pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 lub zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 3,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,4,

c) minimalna – 0,01;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 60%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku – 150 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,
- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,
- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – budynek nr 11.2_B.4 (bud. I. ćw. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń wszystkich elewacji,

g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

g) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 22. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego E1.U-KSp, E6.U-KSp ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową lub parkingi.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) budowle infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) na terenie **E6.U-KSp** dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy tej działki;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 2,5,

b) maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,

c) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku na terenie:

a) **E1.U-KSp** – 45 m,

b) **E6.U-KSp** – 70 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **E1.U-KSp**:

- dachy płaskie,

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 45^0,

b) na terenie **E6.U-KSp** – dachy płaskie;

9) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

10) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

c) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

d) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

e) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

f) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

g) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wyłączeniem produkcji wyrobów jubilerskich,

d) handlu hurtowego,

e) handlu opałem i magazynowania opału,

f) warsztatów,

g) na terenie **E6.U-KSp** myjni samochodowych,

h) stacji kontroli pojazdów,

i) na terenie **E6.U-KSp** stacji paliw,

j) stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego,

k) związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn;

2) zakaz lokalizowania garaży wolno stojących i zespołów garażowych;

3) zakaz lokalizowania wiat przed liniami zabudowy.

§ 23. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego C29.Ukr, D17.Ukr ustala się przeznaczenie pod usługi kultu religijnego.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) budowle infrastruktury technicznej,

e) urządzenia budowlane,

f) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy na terenie **C29.Ukr**:

a) budynku kościoła:

- do najwyższego punktu głównej bryły kościoła (bez wieży kościelnej) – 17 m,

- do najwyższego punktu wieży kościelnej – 38 m,

b) innej – 6 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy na terenie **D17.Ukr**:

a) budynku kościoła – 14 m,

b) innej – 6 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 0,6,

b) minimalna – 0,15;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 30%;

7) gabaryt budynków, wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku na terenie:

a) **C29.Ukr** – 10 m,

b) **D17.Ukr** – 20 m;

8) geometria głównych połaci dachów:

a) na terenie **C29.Ukr** dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 30^0 do 45^0,

b) na terenie **D17.Ukr** dachy dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 45^0 do 60^0;

9) pokrycie głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych w formie dachówki ceramicznej – karpiówki;

10) kolorystyka głównych połaci dachów dwuspadowych i wielospadowych, pokrytych dachówką, w odcieniach czerwieni;

11) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 2 miejsca do parkowania na każdy teren,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

c) realizacja miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) w granicach planu miejscowego znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) na terenie **C29.Ukr** – rej. zab. 2166/87 – dawna kaplica cmentarna p.w. Św. Krzyża, ob. kościół garnizonowy nr 6.8_B.1.R (bud. XVIII/XIX w.),

b) na terenie **D17.Ukr** – rej. zab. 2105/84 – kościół ewangelicko-augsburski nr 6.4.13_B.1.R (bud. 1896 r.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;

3) na terenie **C29.Ukr** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obiekt inny, grobowiec rodziny Suppa nr 6.8_I.1 (bud. ok. 1860 r.);

4) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 3 ustala się:

a) zachowanie, konserwację oraz restaurację obiektu w historycznej bryle, ukształtowaniu dachu oraz wystroju elewacji,

b) zachowanie, konserwację oraz odtworzenie elementów detalu oraz technicznego wyposażenia budynku, w szczególności: drzwi, kraty, wystroju i wyposażenia wnętrza;

5) na terenie **C29.Ukr** wyznacza się następujący obszar chroniony prawem miejscowy – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zabytkowy cmentarz nr 6.8_S.1 (poł. XIX w.);

6) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 5 ustala się:

a) zachowanie historycznego przebiegu alejek oraz placu przykościelnego,

b) zachowanie historycznego charakteru alejek mineralnych, z dopuszczeniem użycia elementów wykonanych z kamienia naturalnego – granitu lub bazaltu,

c) zachowanie historycznego charakteru placu przykościelnego – utwardzenie przy użyciu elementów wykonanych z kamienia naturalnego – granitu lub bazaltu,

d) zachowanie, konserwację i restaurację historycznych elementów małej architektury, nagrobków, krzyży, itp.,

e) zachowanie, konserwację i restaurację historycznego, ceglanego ogrodzenia oraz bramy od strony ul. Ofiar Katynia,

f) zachowanie, konserwację i restaurację historycznych nagrobków przyściennych,

g) odtworzenie historycznej kompozycji zieleni,

h) zakaz wtórnej zabudowy obszaru.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania garaży;

2) zakaz lokalizowania wiat.

§ 24. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U ustala się przeznaczenie pod obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe lub zabudowę usługową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) garaże,

f) obiekty budowlane infrastruktury technicznej,

g) urządzenia budowlane,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki z, wyłączeniem granic z terenami **ZD**,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m, z wyłączeniem granic z terenami **ZD**;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) z wyłączeniem dominant związanych z procesem technologicznym:

- na terenach **E8.P-U**, **G8.P-U** – 4 kondygnacje nadziemne – 16 m,

- na terenach: **F1.P-U**, **F8.P-U**, **G3.P-U**, **G5.P-U** – 3 kondygnacje nadziemne – 13 m,

b) dominant wynikających z procesu technologicznego:

- na terenie **E8.P-U** na maksymalnie 5% powierzchni zabudowy – 50 m,

- na terenach: **F1.P-U**, **F8.P-U**, **G3.P-U**, **G5.P-U**, **G8.P-U** na maksymalnie 5% powierzchni zabudowy – 30 m;

4) intensywność zabudowy:

a) na terenach **E8.P-U**, **G8.P-U**:

- maksymalna – 3,5,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,8,

b) na terenach: **F1.P-U**, **F8.P-U**, **G3.P-U**, **G5.P-U**:

- maksymalna – 2,8,

- maksymalna kondygnacji nadziemnych – 2,1,

c) minimalna – 0,1;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 70%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%;

7) geometria głównych połaci dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 55^0;

8) pokrycie głównych połaci dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub leżący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej,

- blachodachówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący, leżący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka głównych połaci dachów:

a) płaskich w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych pokrytych:

- dachówką i blachodachówką w odcieniach: czerwieni, szarości lub czerni,

- łupkiem lub blachą w odcieniach: szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi;

10) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,

b) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach oświaty,

c) 1 miejsce do parkowania na 4 osoby pracujące równocześnie w usługach zdrowia,

d) 1 miejsce do parkowania na 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii, lecz nie mniej niż jedno miejsce na jeden lokal usług gastronomii,

e) 1 miejsce do parkowania na 2 pokoje dla gości w zabudowie usług zamieszkania zbiorowego,

f) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych,

g) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do dysponowania,

h) realizacja miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,

- garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego,

- garaży jednopoziomowych i wielopoziomowych,

- garaży podziemnych.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **G8.P-U** wyznacza się następujące zabytki chronione prawem miejscowym – wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) dwa budynki nr 17.1.1_B.1 (bud. ok. 1930 r.),

b) dwa budynki nr 17.1.2_B.1 (bud. pocz. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytków, o których mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznej wysokości,

b) zachowanie historycznej bryły,

c) zachowanie historycznej geometrii dachu oraz wszystkich jego elementów konstrukcyjnych,

d) zachowanie historycznego zamysłu kompozycyjnego elewacji wraz z jego elementami oraz historycznego detalu architektonicznego,

e) zakaz przebudowy elewacji w zakresie historycznego umiejscowienia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych oraz zmiany ich umiejscowienia,

f) zakaz stosowania docieplеń części elewacji budynku nr 17.1.1_B.1,

g) zakaz umieszczania elementów technicznego wyposażenia budynków, tj. okablowania, klimatyzatorów, anten satelitarnych i TV, przewodów dymowych i wentylacyjnych na elewacjach frontowych oraz na zabytkowych elewacjach z zakazem stosowania docieplеń, a także połaciach dachowych od strony frontowej budynku,

h) zakaz stosowania na elewacjach materiałów w formie:

- blachy falistej,
- blachy trapezowej,
- płytek gresowych,
- blachodachówki,
- drewna i materiałów drewnopodobnych,
- kamienia naturalnego,
- kamienia sztucznego,
- tynków o wyglądzie: drewna, kamienia lub cegły klinkierowej,
- materiałów kompozytowych, w tym płyt warstwowych.

4. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:**

1) zakaz lokalizowania produkcji uciążliwej;

2) na terenie **E8.P-U** zakaz lokalizowania działalności, w ramach których proces produkcyjny odbywa się poza budynkami;

3) zakaz lokalizowania usług:

a) uciążliwych,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów,

c) handlu opałem i magazynowania opału.

§ 25. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego A4.R, A6.R ustala się przeznaczenie pod działalność rolniczą.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) dojścia i dojazdy,

b) budowle infrastruktury technicznej,

c) budowle przeciwpowodziowe;

2) dopuszcza się użytkowanie terenów rolniczych w formie:

a) użytków rolnych w zakresie zgodnym z przepisami odrębnymi z wyłączeniem gruntów rolnych zabudowanych obiektami innymi niż budowle infrastruktury technicznej,

b) nieużytków;

3) zakaz lokalizowania budynków;

4) maksymalna wysokość budowli – 3 m.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

3) zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

§ 26. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego F2.ZD, F4.ZD ustala się przeznaczenie pod rodzinne ogrody działkowe.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) altany działkowe,

b) obiekty gospodarcze,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia i dojazdy,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) zieleń urządzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 70%;

4) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 35^0;

5) pokrycie dachów w formie dowolnej;

6) kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:

a) 1 miejsce do parkowania na 5000 m^2 powierzchni terenu,

b) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach terenu lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania,

c) realizowanie miejsc do parkowania w formie wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu.

§ 27. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B2.ZP, C28.ZP, D13.ZP ustala się przeznaczenie pod zieleń urządzoną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) na terenie **C28.ZP** relikty upamiętniające pochówki,

b) na terenach **B2.ZP**, **D13.ZP** budowle sportu i rekreacji,

c) obiekty małej architektury,

d) dojścia,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) na terenie **B2.ZP** budowle przeciwpowodziowe,

h) na terenie **B2.ZP** urządzenia wodne w zakresie: mury oporowe, bulwary, nabrzeża, mola, pomosty i przystanie;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 80%.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **C28.ZP** wyznacza się następujący obszar chroniony prawem miejscowy – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – zabytkowy cmentarz nr 6.8_S.1 (poł. XIX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie historycznego przebiegu alejek oraz wyznaczonych kwater,

b) zachowanie historycznego charakteru alejek mineralnych, z dopuszczeniem użycia elementów wykonanych z kamienia naturalnego – granitu lub bazaltu,

c) zachowanie, konserwację i restaurację historycznych elementów małej architektury, nagrobków, krzyży, itp.,

d) zachowanie, konserwację i restaurację historycznego, ceglanego ogrodzenia oraz bramy od strony ul. Ofiar Katynia i ul. Kombatantów,

e) zachowanie, konserwację i restaurację historycznych nagrobków przyściennych,

f) odtworzenie historycznej kompozycji zieleni,

g) zakaz wtórnej zabudowy obszaru.

4. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy na terenie B2.ZP w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

3) zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

§ 28. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A3.ZNU, A7.ZNU, A10.ZNU, B3.ZNU ustala się przeznaczenie pod zieleń nieurządzoną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) budowle infrastruktury technicznej,

b) urządzenia budowlane,

c) na terenie **A10.ZNU** budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,

d) na terenach: **A3.ZNU**, **A10.ZNU**, **B3.ZNU** budowle przeciwpowodziowe;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

3) zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

§ 29. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A2.WS, B1.WS, B4.WS ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) urządzenia wodne,

b) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,

c) budowle infrastruktury technicznej,

d) urządzenia budowlane;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych.

§ 30. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego A1.WUH ustala się przeznaczenie pod urządzenia wodne w zakresie wału przeciwpowodziowego.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu pieszego lub rowerowego,

c) budowle infrastruktury technicznej,

d) urządzenia budowlane;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 10 m.

3. **W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów dla terenu A1.WUH obowiązują przepisy odrębne jak dla wału przeciwpowodziowego.**

§ 31. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego F3.KK, G7.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) wiaty,

b) obiekty małej architektury,

c) dojścia i dojazdy,

d) miejsca do parkowania,

e) budowle infrastruktury technicznej,

f) urządzenia budowlane,

g) budowle przewidziane do prowadzenia ruchu samochodowego, pieszego i rowerowego,

h) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości minimum – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,2,

b) minimalna – 0,005;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%;

7) główna geometria dachów – dachy o dowolnym wyrazie architektonicznym;

8) pokrycie dachów w formie dowolnej.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **G7.KK** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obiekt inny, wiadukt kolejowy (część) nr 14.4_I.5 (bud. 1. ćw. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie zabytku,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

§ 32. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego G4.KK, G6.KK ustala się przeznaczenie pod komunikację kolejową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) budowle infrastruktury technicznej,

c) urządzenia budowlane,

d) zieleń urządzona;

2) zakaz lokalizowania budynków;

3) maksymalna wysokość budowli – 16 m.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **G6.KK** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obiekt inny, wiadukt kolejowy (część) nr 14.4_I.5 (bud. 1. ćw. XX w.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie zabytku,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

§ 33. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B10.KSg, C12.KSg, D15.KSg, D18.KSg, D23.KSg, E12.KSg, E16.KSg ustala się przeznaczenie pod garaże.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) miejsca do parkowania,

d) budowle infrastruktury technicznej,

e) urządzenia budowlane,

f) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowlanej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) garaży: 1 kondygnacja nadziemna – 4 m,

b) innej – 10 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 20^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący,

- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,

- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,

- łupka naturalnego lub syntetycznego,

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni,

- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania garaży wolno stojących.**

§ 34. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B21.KSg-KSp ustala się przeznaczenie pod garaże lub parkingi.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) budowle infrastruktury technicznej,

d) urządzenia budowlane,

e) zieleń urządzona;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych na działce budowalnej:

a) bezpośrednio przy granicy tej działki,

b) od granicy tej działki w odległości – 1,5 m;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) garaży: 1 kondygnacja nadziemna – 4 m,

b) innej – 10 m;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalna – 1,

b) minimalna – 0,05;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 100%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%;

7) główna geometria dachów:

a) dachy płaskie,

b) dachy jednospadowe o nachyleniu od powyżej – 12^0 do 20^0;

8) pokrycie dachów:

a) płaskich w formie:

- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący,
- papy i membrany lub innych materiałów o wyglądzie do nich zbliżonym,
- wegetującej roślinności,

b) jednospadowych w formie:

- dachówki ceramicznej – karpiówki,
- łupka naturalnego lub syntetycznego,
- blachy płaskiej łączonej na rąbek stojący lub układanej w łuskę;

9) kolorystyka dachów:

a) płaskich w tonacji: czerwieni, szarości lub czerni,

b) jednospadowych pokrytych:

- dachówką w tonacji czerwieni,
- łupkiem lub blachą w tonacji szarości, czerni lub naturalnego koloru miedzi.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania garaży wolno stojących.**

§ 35. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego A8.KSp, D2.KSp ustala się przeznaczenie pod parkingi.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) dojścia i dojazdy,

c) budowle infrastruktury technicznej,

d) urządzenia budowlane,

e) zieleń urządzona,

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 5%.

3. **Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy:** na terenie **A8.KSp** zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

§ 36. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego B12.KSp-ZP ustala się przeznaczenie pod parkingi lub zieleń urządzoną.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

a) obiekty małej architektury,

b) budowle sportu i rekreacji,

c) dojścia i dojazdy,

d) budowle infrastruktury technicznej,

e) urządzenia budowlane;

2) maksymalna wysokość budowli – 10 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 0%.

§ 37. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: 1.KDG, 2.KDZ, 3.KDZ, 4.KDL, 5.KDL, 6.KDL, 7.KDD, 8.KDD, 9.KDD, 10.KDD, 11.KDD, 12.KDD, 13.KDD, 14.KDD, 15.KDD, 16.KDD, 17.KDD ustala się przeznaczenie pod:**

1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu miejscowego **KDG**;

2) drogi publiczne klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDZ**;

3) drogi publiczne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDL**;

4) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego **KDD.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona;

5) na terenie **1.KDG** budowle przeciwpowodziowe.

3. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy na terenie 1.KDG w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

3) zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

4. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość budowli na terenach:**

1) KDG, KDZ – 15 m;

2) **KDL, KDD** – 10 m.

§ 38. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: A5.KDW, A9.KDW, B11.KDW, B15.KDW, B19.KDW, C4.KDW, C8.KDW, C14.KDW, C19.KDW, D7.KDW, D10.KDW, D14.KDW, D22.KDW, E11.KDW, E15.KDW, E18.KDW ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona;

5) na terenach **A5.KDW**, **A9.KDW** budowle przeciwpowodziowe.

3. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) na terenie **A9.KDW** wyznacza się następujący zabytek chroniony prawem miejscowym – wpisany do gminnej ewidencji zabytków – obiekt inny, jeden z dwóch przyczółków mostu nr 1.3_I.1 (bud. ok. 1915 r.);

2) w odniesieniu do zabytku, o którym mowa w pkt 1 ustala się:

a) zachowanie zabytku,

b) zachowanie historycznej formy architektonicznej.

4. **W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w tym zakazu zabudowy na terenach A5.KDW, A9.KDW w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią ustala się:**

1) na etapie procesu inwestycyjnego nakaz stosowania technologii chroniącej budowle przed uszkodzeniami w wyniku działania na nie dodatkowych obciążeń w czasie powodzi;

2) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych;

3) zakaz wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

5. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość budowli – 10 m.**

§ 39. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego: B6.KPR, B8.KPR, B13.KPR ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-rowerową.**

2. **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:** uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty małej architektury;

2) budowle infrastruktury technicznej;

3) urządzenia budowlane;

4) zieleń urządzona.

3. **W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się maksymalną wysokość budowli – 8 m.**

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i na stronie internetowej Urzędu Miasta Brzegu.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Brzegu.

§ 42. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

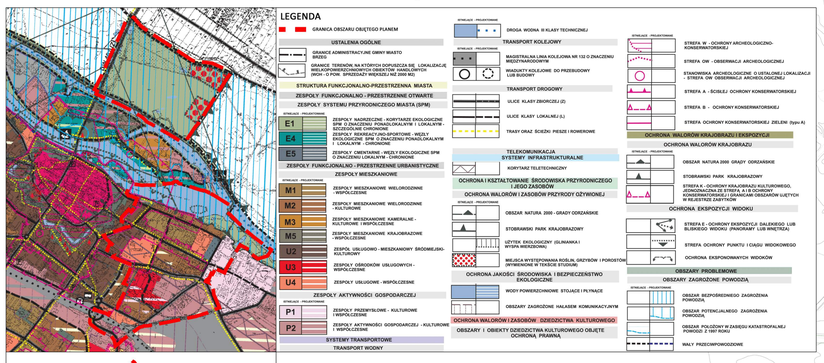
Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

Waldemar Wysocki

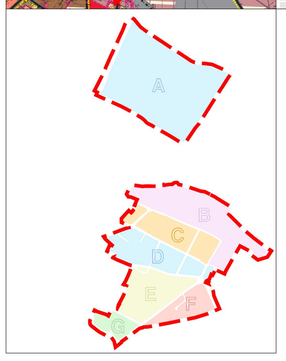
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XII/68/24
Rady Miejskiej Brzegu
z dnia 19 grudnia 2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej - część A

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brzegu, skala 1:10000



Zasada nadawania symboli



LEGENDA

A1.MN 1.50 — Symbol terenu; Powierzchnia terenu w [ha]

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU MIEJSCOWEGO

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Szpaler drzew do zachowania i odtworzenia
- MW — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- MW-U — Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej
- MN-U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U — Teren zabudowy usługowej
- UC-U — Teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² lub zabudowy usługowej
- U-KSp — Teren zabudowy usługowej lub parkingów
- Ukr — Teren zabudowy usług kultu religijnego
- P-U — Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej
- R — Teren rolniczy
- ZD — Teren rodzinnych ogrodów działkowych
- ZP — Teren zieleni urządzonej
- ZNU — Teren zieleni nieurządzonej
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- WUH — Teren urządzeń wodnych
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- KSg — Teren garaży
- KSg-KSp — Teren garaży lub parkingów
- KSp — Teren parkingów
- KSp-ZP — Teren parkingów lub zieleni urządzonej
- KDG — Teren dróg publicznych klasy głównej
- KDZ — Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
- KDL — Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- KDD — Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDW — Teren dróg wewnętrznych
- KPR — Teren komunikacji pieszo-rowerowej

Zabytki chronione prawem miejscowym (wpisane do gminnej ewidencji zabytków):

- 2.6_B.3 — budynek
- 13.1 / 6.8_I.1 — obiekt inny
- 6.4.10_L.1 — obiekt liniowy
- 6.4.8_B.1 — Budynek chroniony prawem miejscowym:
- 6.8_S.1 — Granica obszaru wpisanego do gminnej ewidencji zabytków
- Zabytkowa elewacja z zakazem stosowania docieplеń
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej (wg Studium)
- Granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej (wg Studium)
- 85-33/3 — Granica i numer stanowiska archeologicznego
- Granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Główny ciąg pieszo-rowerowy

ELEMENTY PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica administracyjna miasta Brzeg
- Granica obrębu geodezyjnego
- Granica terenu zamkniętego - kolejowego
- Granica strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu w sąsiedztwie linii kolejowych
- Granica obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków "Grądy Odrzańskie" (PLB020002)
- Granica Stobrawskiego Parku Krajobrazowego - poza obszarem mpzp
- Granica międzynarodowego korytarza ekologicznego (wg PZPWO)
- Granica projektowanego użytku ekologicznego "Wyspa wierzbowa" (wg Studium)
- 10.14_B.7.8 — Budynek wpisany do rejestru zabytków
- S.2.R — Granica fortyfikacji miejskich wpisanych do rejestru zabytków
- A-3.45 — Granica stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków
- Granica Parku Kulturowego "Książęce Miasto Brzeg" - poza obszarem mpzp
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
- - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- - na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- - między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym
- Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%
- Granica obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego
- Granica strefy ochrony wału przeciwpowodziowego
- Sieć napowietrzna średniego napięcia 15 kV
- Sieć kablowa średniego napięcia 15 kV
- Wnętrzowa stacja trafo
- Rozdzielnia sieciowa 15 kV

N

skala 1:1000

0 m — 200 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/68/24

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A

Rada Miejska Brzegu, działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), postanawia nie uwzględnić niżej wymienionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A.

Lp.	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Uwagi
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
PIERWSZE WYŁOŻENIE					
1.	**Osoba 1**	Zwiększyć teren D16.U kosztem terenu D14.KDW – zgodnie ze stanem zainwestowania.	Dz. nr 657, 689/4	**D16.U** - teren zabudowy usługowej **D14.KDW** - teren dróg wewnętrznych	Granica terenu D16.U przebiega po granicy działki i po ogrodzeniu – zgodnie ze stanem faktycznym. Zasadne jest utrzymanie poszerzenia terenu drogi wewnętrznej w celu poprawy warunków przywozu dzieci do placówki. Obecne rozwiązanie daje możliwość zorganizowania dodatkowych miejsc do parkowania związanych zarówno z samym przedszkolem jak innymi potrzebami, w tym dla osób niepełnosprawnych. Ponadto przez teren będący przedmiotem wniosku przebiegają liczne sieci infrastruktury technicznej, do których zasadne jest utrzymani swobodnego dostępu
DRUGIE WYŁOŻENIE					
2.	**Osoba 2**	1. Zmienić ustalenie dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania z 35 m^2 na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych.	Dz. nr 637/1, 636/16, 636/9, 636/5, 636/6, 636/7 636/11	**D3.MW-U, D8.MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	Biorąc pod uwagę deficyt miejsc do parkowania w przestrzeni publicznej oraz realny model funkcjonowania społeczeństwa w kontekście posiadanych pojazdów, ich wykorzystania oraz wykorzystywania komunikacji miejskiej, zasadne jest utrzymanie dotychczasowego wskaźnika. Przyjęta w tym zakresie polityka miasta wymusza na inwestorach realizacje m.p. na terenie własnym inwestycji, w tym na gruncie w bezpośrednim sąsiedztwie, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.
		2.Zmienić ustalenie dotyczące zakazu lokalizowania budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i zespołów garażowych.			Uwaga uwzględniona częściowo. W docelowym założeniu planu miejscowego jest uporządkowanie zabudowy w zakresie funkcji i formy. Dopuszczenie budynków gospodarczych i garażowych nie wpisuje się w przyjęty cel. Analizując jednak realne potrzeby wynikające z prowadzonej działalności z zakresu usług zdrowia (Brzeskie Centrum Medyczne), organ uznał za zasadne dopuścić na terenie **D8.MW-U** lokalizowanie garaży wolno stojących i zespołów garażowych oraz budynków

					gospodarczych wyłącznie w ramach prowadzonej działalności z zakresu usług zdrowia.
3.	**Osoba 3**	W § 12 ust. 2 pkt. 12 lit. a - zmienić minimalną liczbę miejsc parkingowych przypadających na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z 1,5 na 1.	Dz. nr 375/2	**C16.MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej	Biorąc pod uwagę deficyt miejsc do parkowania w przestrzeni publicznej oraz realny model funkcjonowania społeczeństwa w kontekście posiadanych pojazdów, ich wykorzystania oraz wykorzystywania komunikacji miejskiej, zasadne jest utrzymanie dotychczasowego wskaźnika. Przyjęta w tym zakresie polityka miasta wymusza na inwestorach realizacje m.p. na terenie własnym inwestycji, w tym na gruncie w bezpośrednim sąsiedztwie, do którego inwestor posiada prawo do dysponowania.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/68/24

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Brzegu
o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska Brzegu ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez miasto i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530) z:

1) dochodów własnych budżetu miasta,

2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,

3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Brzegu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XII/68/24

Rady Miejskiej Brzegu

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Brzegu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej – część A

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXVII/335/21 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2021 r.

Celem jego sporządzenia jest:

- wyeliminowanie z obrotu prawnego obowiązującego miejscowego planu (Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.), uchwalonego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (dotyczy części przyjętej w 2003 r., zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie ustaleń zakresu infrastruktury technicznej);

- dostosowanie ustaleń planu do kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy miasta Brzegu, przyjętym uchwałą Nr XXXII/291/01 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 29 czerwca 2001 r., zmienionym uchwałą Nr XL/344/08 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 grudnia 2008 r. – zwanym dalej: Studium (zmiana Studium została przyjęta w okresie późniejszym, niż ww. miejscowy plan z 2003 r.);

- wprowadzenie bardziej precyzyjnych parametrów i wskaźników zabudowy, które będą korespondowały z istniejącym zainwestowaniem oraz dadzą realną możliwość konsumpcji planu,

- spełnienie oczekiwań społecznych, wyrażonych licznymi wnioskami od osób fizycznych.

Z opracowania, na początkowym etapie procedury planistycznej wyłączono część obszaru w rejonie ul. Grobli wraz z fragmentem Kanału Odry, co uwarunkowane było występowaniem na tym fragmencie obszarów najbardziej narażonych na ryzyko wystąpienia powodzi. W związku z powyższym w projekcie planu nastąpiłaby konieczność znacznego ograniczenia możliwości rozbudowy istniejących tam budynków, na którą w większym stopniu pozwala obowiązujący miejscowy plan oraz Studium, uchwalone w okresie, w którym nie obowiązywały jeszcze aktualne mapy zagrożenia powodziowego (MZP) oraz mapy ryzyka powodziowego (MRP). Pozwoli to na uniknięcie skutków odszkodowawczych dla miasta, związanych z ograniczeniem swobody rozwoju istniejącej zabudowy w stosunku do aktualnego stanu prawnego, w rozumieniu obowiązującego planu miejscowego.

W kolejnym kroku, z uwagi na brak uzgodnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania pozostałych terenów położonych między korytem Odry a kanałem żeglugowym (tzw. wyspa) ze względu na zagrożenie powodziowe, obszar planu podzielony został na część A i B. Dla części A kontynuowana jest procedura zmierzająca do uchwalenia planu.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) uwzględniając:

• Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu (m.in. maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii, kolorystyki i pokrycia dachów) w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym tak samego obszaru planu, jak i jego najbliższego sąsiedztwa, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami Studium. Projekt planu częściowo sankcjonuje istniejące zagospodarowanie w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej, usługowej, przemysłowej, parkingów i garaży, komunikacji kolejowej

i drogowej. Utrwala również większość terenów przyrodniczych, przeznaczając je pod: wody powierzchniowe, rolę, zieleń, rodzinne ogrody działkowe. Dla terenów zurbanizowanych nowa zabudowa może powstać głównie na zasadzie dogęszczenia istniejącej.

Przedmiotowy obszar cechuje pełne pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na które składają się:

- Uchwała Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, zmieniona uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r.;

- Uchwała Nr VII/85/19 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, uchwalonych: uchwałą nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., uchwałą nr LIV/372/14 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 30 maja 2014 r., uchwałą nr IX/55/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 29 kwietnia 2011 r. oraz uchwałą nr VII/25/11 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 marca 2011 r., dla obszaru w granicach uchwalonego Parku Kulturowego Książęce Miasto Brzeg oraz przyległych obszarów w rejonach ul. Chocimskiej, ul. Błonie, ul. Kępy Młyńskiej i Placu Drzewnego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje plan miejscowy z 2003 r. (zmiana z 2009 r. dotyczyła jedynie części tekstowej w zakresie ustaleń dot. infrastruktury technicznej), sporządzony dla obszaru całego miasta, na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Zawiera on ustalenia mało precyzyjne, często niejednoznaczne, w tym w zakresie przeznaczeń terenów, nie przystające do obecnych wymogów z zakresu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i przepisów odrębnych, a co za tym idzie, nie chroniące w wystarczającym stopniu ładu przestrzennego. Ustalenia tego planu nie realizują w pełni polityki przestrzennej miasta wyrażonej w Studium. Ponadto jego konsumpcja ze względu na fakt sporządzenia w oparciu o dostępne wówczas materiały geodezyjne, jest utrudniona w kontekście wykorzystywanej obecnie wektorowej ewidencji gruntów i budynków.

Pozostałe obowiązujące na analizowanym obszarze miejscowe plany obejmują stosunkowo niewielką część. Zostały sporządzone na mocy aktualnych przepisów oraz nie naruszają ustaleń Studium.

• Walory architektoniczne i krajobrazowe. Niemal na całym analizowanym obszarze występuje krajobraz terenów zurbanizowanych o charakterze miejskim. W części południowej dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (głównie w formie kamienic lub osiedli mieszkaniowych), uzupełniona funkcją usługową (w tym usługi wielkopowierzchniowe oraz zdrowia, oświaty, kultu religijnego i inne) oraz przemysłową. W niewielkim udziale wyróżnia się budynki mieszkalne jednorodzinne. Występują także tereny komunikacji, w tym drogi, ścieżki pieszo-rowerowe, parkingi, garaże oraz komunikacja kolejowa. Na południowym brzegu Odry wyróżnia się „obszary zielone", do których można zaliczyć również zabytkowy cmentarz, rodzinne ogrody działkowe oraz zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie. Nieco odmienny krajobraz dotyczy obszaru północnego. Istotny udział przypada tutaj terenom otwartym (zieleń, rola, wody). W sposób pozytywny na krajobraz oddziałują obiekty zabytkowe, w tym wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków, a także inne o walorach historycznych. Wartościowa pod względem krajobrazowym jest również dolina Odry wraz z interesującymi otwarciami widokowymi m.in. na staromiejską część miasta, rozciągającymi się z jej północnego brzegu. Wysokimi walorami krajobrazowymi odznaczają się także tereny zalewowe, zlokalizowane na północ od kanału Odry. W sposób negatywny na krajobraz obszaru planu oddziałują natomiast występujące w różnych lokalizacjach zespoły jednokondygnacyjnych garaży oraz tereny przemysłowe, w tym głównie te, zlokalizowane przy ul. Fabrycznej i ul. Kombatantów. Plan w myśl ustaleń Studium wyznacza strefę B-ochrony konserwatorskiej, której przebieg został nieznacznie skorygowany:

- w celu objęcia jedną strefą dodatkowo terenów, które Studium włącza do stref związanych z ochroną ekspozycji widoku i wypracowania dla nich jednego, wyczerpującego pakietu ustaleń;

- na skutek konsultacji z Powiatowym Konserwatorem Zabytków (poszerzenie strefy).

Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z czym nie było podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

• Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, a także w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód

opadowych i roztopowych, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Ponadto plan nakazuje utrzymanie standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wprowadza odpowiednie ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem.

Na całym obszarze plan miejscowy dopuszcza realizację innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW. Na terenach: E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U umożliwia realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego: o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW oraz innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW. Na terenach: B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B20.MW/U, B21.KSg-KSp, D24.MW, E9.MW, E10.MW-U, E13.MW, E14.U, E17.MW, E19.MW, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G1.MW-U, G2.MN-U, G9.MW-U daje możliwość realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW. Na terenach: MW, MW/U, MW-U, MN-U, U z wyłączeniem terenów, o których mowa wyżej dopuszcza realizację na dachach płaskich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW.

W granicach planu występuje jedna forma ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody – Obszar Specjalnej Ochrony Natura 2000 „Grądy Odrzańskie" (PLB020002). Obejmuje tereny otwarte położone na północ od kanału żeglugi Odry oraz niewielki fragment w północno-wschodniej części, na południowym brzegu rzeki. W bezpośrednim sąsiedztwie granic planu (poza obszarem opracowania) występuje Stobrawski Park Krajobrazowy. Cała dolina Odry oraz tereny zalewowe zlokalizowane na północ od niej, znajdują się w zasięgu wskazanego w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego międzynarodowego korytarza ekologicznego. W planie miejscowym wskazano również projektowany wg Studium użytek ekologiczny (Wyspa wierzbowa).

Na przedmiotowym obszarze wyróżnia się obszar szczególnego zagrożenia powodzią: na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym, a także obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2% oraz obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Informacje w tym zakresie zostały zawarte w części tekstowej planu, zaś zasięgi ww. obszarów wskazano na rysunku planu. Ponadto wskazany został wał przeciwpowodziowy (teren WUH) oraz jego strefa ochrony, w zasięgu których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi. W obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na etapie procesu inwestycyjnego nakazano stosowania technologii chroniącej obiekty budowlane przed uszkodzeniami w wyniku działania na te obiekty dodatkowych obciążeń w czasie powodzi, nakazano zapewnienie swobodnego przepływu wód wezbraniowych oraz zakazano wykonywania nasadzeń roślinności utrudniających przepływ wód powodziowych.

Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren F28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków, jest on zamknięty.

Nie występują: udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zgodne z przepisami odrębnymi.

Występujące tu grunty rolne częściowo posiadają wysoką klasę bonitacyjną, jednak ze względu na miejski status Brzegu, nie podlegają ochronie prawnej, a co za tym idzie zgodna na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze nie jest tutaj wymagana (zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych). Lasy nie występują.

Plan ustala minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (pbc) w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – dla terenów: MW: 20-30%, MW/U: 10-30%, MW-U: 10-20%, MN-U: 20%, U: 5-30%, UC-U: 5%, U-KSp: 20%, Ukr: 30%, P-U: 5%, ZD: 70%, ZP: 80%, ZNU: 90%, KK: 0%, KSg: 0%, KSg-KSp: 0%, KSp: 5%, KSp-ZP: 0%. Wskaźnik pbc równy 0% w przypadku terenów komunikacji kolejowej (KK) wynika ze stanu faktycznego i specyfiki tych terenów. Dla terenów dopuszczających lokalizację garaży (przeznaczenia z KSg) oraz parkingów (teren KSp-ZP) związany jest z koniecznością usankcjonowania stanu istniejącego lub umożliwienia realizacji budynków garażowych na całych działkach (w tego typu przypadkach powierzchnia garażu zajmuje przeważnie ok. 100% powierzchni działki). Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni w ramach powierzchni biologicznie czynnej oraz – przede wszystkim – terenów pełniących funkcje około-

przyrodnicze (głównie: R, ZD, ZP, ZNU i WS), wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną i jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

• Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na terenie opracowania występują zabytki wpisane do rejestru zabytków, fortyfikacje miejskie wpisane do rejestru zabytków (na niewielkim obszarze), stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków (na niewielkim obszarze), trzy stanowiska archeologiczne – pozostałe, zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków (w tym: liczne budynki, grobowiec, wiadukt, ogrodzenia, cmentarz, otoczenie browaru) oraz budynki postulowane do objęcia ochroną. Wszystkie wymienione powyżej elementy zostały wskazane na rysunku planu oraz wymienione w jego części tekstowej, która określa ponadto konkretne zasady ich ochrony (dotyczy zabytków innych niż rejestrowe, dla tych obowiązują przepisy odrębne). Dla elewacji (części lub wszystkich) zabytkowych budynków wpisanych do gez oraz nieujętych w gez, chronionych prawem miejscowym, zakazano stosowania dociepleń. Dodatkowo w myśl Studium wprowadzono strefę B – ochrony konserwatorskiej oraz OW – obserwacji archeologicznej, przewidując w ich zasięgu odpowiednie ustalenia. W związku z powyższym realizacja planu nie wpłynie w sposób negatywny na zabytki oraz dobra kultury współczesnej znajdujące się tak w granicach, jak i poza obszarem planu.

• Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in.:

1) nakaz uwzględnienia wymogów uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa opolskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;

2) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie ochrony przed hałasem nakaz uwzględnienia maksymalnego – dopuszczalnego poziom hałasu wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodnego z przepisami odrębnymi: na terenach MW zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, na terenach: MW/U, MW-U, MN-U zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych, na terenach ZD zagospodarowanych zgodnie z ich przeznaczeniem jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) dopuszczenie realizacji innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej – 100 kW;

5) na terenach: E8.P-U, F1.P-U, F8.P-U, G3.P-U, G5.P-U, G8.P-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego: o mocy zainstalowanej nie przekraczającej – 500 kW oraz innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 500 kW;

6) na terenach: B16.MW/U, B17.U, B18.MW-U, B20.MW/U, B21.KSg-KSp, D24.MW, E9.MW, E10.MW-U, E13.MW, E14.U, E17.MW, E19.MW, F5.MN-U, F6.MN-U, F7.MN-U, G1.MW-U, G2.MN-U, G9.MW-U dopuszczenie realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;

7) na terenach: MW, MW/U, MW-U, MN-U, U z wyłączeniem terenów, o których mowa wyżej dopuszczenie realizacji na dachach płaskich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie energii promieniowania słonecznego innych niż wolno stojące o mocy zainstalowanej powyżej – 100 kW;

8) uwzględnia występowanie:

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

- obszaru szczególnego zagrożenia powodzią między linią brzegu w wałem przeciwpowodziowym, w jego zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych oraz zgodne z przepisami odrębnymi,

- obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi Q0,2%,

- obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

9) uwzględnia występowanie wału przeciwpowodziowego oraz jego strefy ochrony, w ich zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;

10) ustala sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

11) zakazuje lokalizowania usług („pakiet" zakazanych usług różni się w zależności od konkretnego przeznaczenia terenu): uciążliwych, związanych z gospodarowaniem odpadami i magazynowaniem odpadów, związanych z obróbką: kamieni, metali lub drewna, z wykluczeniem produkcji wyrobów jubilerskich, handlu hurtowego, handlu opałem i magazynowania opału, warsztatów i myjni samochodowych, stacji kontroli pojazdów, stacji paliw, stacji obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, związanych ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

W granicach opracowania nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny górnicze. Informacja w tym zakresie została zawarta w części tekstowej planu.

Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren C28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków (jest on zamknięty), zatem nie stanowi zagrożenia względem jakości wód i nie wymaga wprowadzenia w miejscowym planie stref ochrony sanitarnej.

W zakresie potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami – plan nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi, zaś na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak powyżej. Wprowadza ustalenia pozwalające spełnić wymogi związane z dostępem do budynków ww. osób tj. lokalizowanie pochylni przed liniami zabudowy. Jednocześnie nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

• Walory ekonomiczne przestrzeni – przedmiotowy obszar znajduje się w przestrzeni silnie zurbanizowanej, gdzie nowa zabudowa może powstać głównie na zasadzie dogęszczenia, kontynuacji lub wymiany istniejącej. Zlokalizowany jest on w zasięgu oddziaływania istniejącej infrastruktury technicznej, w związku z czym nie przewiduje się kosztów związanych z jej rozbudową. Posiada dostęp do dróg publicznych. Rozwiązania zawarte w planie miejscowym spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając na analizowanym terenie zarówno zamieszkanie, jak i prowadzenie działalności gospodarczej w postaci szeroko rozumianej działalności usługowej oraz produkcyjno-magazynowej, a także wypoczynek i rekreację na terenach zielonych.

• Prawo własności – ustalenia planu umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, wyznaczając jednocześnie granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczeń terenów, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy – w granicach obszaru planu nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

• Potrzeby interesu publicznego – plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez m.in. usankcjonowanie istniejących otwartych terenów „zielonych", w tym Odry, rodzinnych ogrodów działkowych, zabytkowego cmentarza oraz zieleni przy zabudowie mieszkaniowej. Utrwala zabudowę usług kultu religijnego oraz dopuszcza możliwość lokalizowania usług o charakterze publicznym na terenach, dla których dopuszcza szeroko rozumiane usługi. Sankcjonuje także istniejący układ kolejowy (linia magistralna) i komunikacyjny samochodowy.

• Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

• Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu jego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków w ramach procedury planistycznej, a następnie o wyłożeniu (dwukrotnym) projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej oraz umożliwienie składania uwag. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępnione zostały m.in. w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu. Wnioski oraz uwagi do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko mogły być składane między innymi za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej.

• Zachowanie jawności i przejrzystości procedury planistycznej.

Uchwałę Nr XXVII/335/21 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzegu, dla obszaru w rejonie ulic: Plac Drzewny, Krakusa, Błonie, Grobli, F. Krzyszowica, Rybackiej, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej, Nysańskiej, Szkolnej, Wł. Łokietka, Powstańców Śląskich, Kamiennej i Księcia Jerzego II Piasta, Kombatantów, Wita Stwosza, Fabrycznej i Starobrzeskiej, Rada Miejska Brzegu podjęła dnia 29 kwietnia 2021 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Brzegu kolejno:

- ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków;

- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;

- wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- rozpatrzył złożone wnioski;

- sporządził projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i uzasadnieniem;

- przedłożył projekt planu Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania;

- uwzględnił w niezbędnym zakresie uwagi zawarte w wydanej przez Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną opinii projektu planu i skierował go wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do dalszego opiniowania i uzgadniania;

- uwzględnił w niezbędnym zakresie postulaty wynikające z opiniowania i uzgadniania;

- wystąpił ponownie o uzgodnienie do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków , uzyskując pozytywną odpowiedź;

- z uwagi na brak uzgodnienia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w odniesieniu do ustalonego przeznaczenia oraz sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów położonych między korytem Odry a kanałem żeglugowym (tzw. wyspy), podzielił obszar planu na część A i B; dla części A kontynuowana jest procedura zmierzająca do uchwalenia planu;

- wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu planu – części A do RZGW WP;

- otrzymał pozytywne uzgodnienie RZGW WP z uwagami, które uwzględnił w projekcie planu;

- wyłożył projekt planu miejscowego, część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- rozpatrzył złożone uwagi oraz wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z ich częściowego uwzględnienia;

- wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego w odniesieniu do ustaleń konserwatorskich;

- wystąpił ponownie o uzgodnienie projektu planu miejscowego do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków uzyskując pozytywnie uzgodnienie;

- wyłożył ponownie projekt planu miejscowego, część A, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, zorganizował dyskusję publiczną oraz wyznaczył termin na składanie uwag;

- rozpatrzył złożone uwagi oraz wprowadził zmiany do projektu planu miejscowego wynikające z ich częściowego uwzględnienia, co nie generowało potrzeby ponowienia procedury planistycznej;

- przedłożył Radzie Miejskiej Brzegu projekt planu miejscowego wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag, po czym Rada Miejska Brzegu w dniu 31 października 2024 r. podjęła uchwałę Nr IX/46/24 przyjmując plan miejscowy; Wojewoda Opolski rozstrzygnięciem nadzorczym z dnia 5 grudnia 2024 r. (IN.VII.743.119.2024.AB) stwierdził nieważność uchwały (z powodu niewłaściwej skali rysunku załączonego do xml-a);

- przeprowadził czynności naprawcze i ponownie skierował projekt planu miejscowego wraz z załącznikami, w tym listą nieuwzględnionych uwag do uchwalenia.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan ustala zaopatrzenie w wodę oraz odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych odwołując się do przepisów odrębnych, podobnie jak w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Na występującym na terenie planu zabytkowym cmentarzu (teren C28.ZP) obecnie nie przeprowadza się pochówków (jest on zamknięty), zatem nie stanowi zagrożenia względem jakości wód i nie wymaga wprowadzenia w miejscowym planie stref ochrony sanitarnej.

Ustalając przeznaczenia terenów organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków, zmierzające głównie do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców – umożliwiają im użytkowanie terenów na cele mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, jak również w celach parkingowych. Analizowane opracowanie uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez zabezpieczenie terenów komunikacji kolejowej, dróg publicznych, usług, jak również terenów otwartych: wód powierzchniowych (Odra), roli, zieleni, które wpłyną pozytywnie na jakość życia ogółu mieszkańców.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (prognoza oddziaływania na środowisko, opracowania ekofizjograficzne) oraz społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje), wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań. Dla obszaru opracowania (przed podjęciem uchwały o przystąpieniu) została sporządzona również analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, która przedstawiła szereg argumentów przemawiających za jego sporządzeniem.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca na skutek jego realizacji zabudowa będzie dogęszczała i uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. System autobusowej komunikacji miejskiej realizuje PKS w Brzegu Sp. z o.o. z licznymi przystankami autobusowymi (w tym na terenie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie samego obszaru planu) oraz dworcem autobusowym PKS przy Placu Dworcowym. W niewielkiej odległości od południowych granic planu zlokalizowany jest również dworzec PKP, obsługujący połączenia w kierunku Wrocławia oraz Opola.

W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów plan sankcjonuje istniejące oraz wyznacza nowe tereny komunikacji pieszo-rowerowej. Ponadto wskazuje przebieg głównego ciągu pieszo-rowerowego. Nie wprowadza żadnych innych szczególnych ustaleń, nie wyklucza jednak możliwości wprowadzania rozwiązań związanych z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów zarówno w liniach rozgraniczających dróg, jak i na innych terenach.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z Uchwałą Nr LXVIII/679/24 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Brzegu oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, która stwierdza nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Brzeg, przyjętego Uchwałą Nr XVIII/142/03 Rady Miejskiej w Brzegu z dnia 19 grudnia 2003 r., zmienionego Uchwałą Nr XLVIII/472/09 Rady Miejskiej Brzegu z dnia 4 września 2009 r. w zakresie dotyczącym dostosowania jego treści do

obowiązujących przepisów prawa. W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Brzeg uwzględniony został fakt sporządzania planu miejscowego, do którego odnosi się niniejsze uzasadnienie.

Uniwersalne projektowanie w zakresie dostępności architektonicznej zostało uwzględnione w sposób, który został opisany w części dotyczącej wymagań wynikających z potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami. Ponadto należy mieć na uwadze, że w świetle aktualnych przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, zapewniając niezbędne warunki do korzystania z obiektów użyteczności publicznej, mieszkaniowego budownictwa wielorodzinnego oraz zamieszkania zbiorowego przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 1 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. (Dz.U. z 2012 r., poz. 1169 oraz z 2018 r. poz. 1217), w tym osoby starsze. Rozporządzenie reguluje m.in.: sposób zapewnienia dostępu do strefy wejścia budynku, komunikację wewnątrz i na zewnątrz budynku, wymagania dla pomieszczeń dostępnych dla osób niepełnosprawnych, usytuowanie i wymiary stanowisk postojowych dla osób niepełnosprawnych oraz dostęp do tych miejsc. W zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa miasta Brzegu, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: podwyższony kontrast, możliwość powiększenia tekstu na stronie, wyróżnienie odnośników, focus wokół elementów nawigacyjnych, na stronie stosowany jest znacznik lang, obsługa strony możliwa jest zarówno za pomocą myszki jak i klawiatury. Natomiast w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzających plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych i organizacyjnych urzędu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. W projekcie planu utrwalono przeważającą część istniejącej zabudowy. Dalsze funkcjonowanie zabudowy istniejącej oraz pojawienie się nowej będzie wiązało się z naliczeniem podatków od nieruchomości. Opodatkowaniu podlegają również grunty rolne (niewielki udział w całkowitej powierzchni planu) oraz leśne (nie występują). W przypadku obrotu nieruchomościami można także spodziewać się wpływu z podatku od czynności cywilno-prawnych. Część gruntów stanowi własność miasta, zatem potencjalnie mogłaby stać się przedmiotem sprzedaży. Nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy, ani też wpływów, jak i wydatków – związanych z opłatami i odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską Brzegu niniejszej uchwały jest uzasadnione.