DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 20 grudnia 2024 r.

Poz. 3441

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 20.12.2024 15:05:09

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 dociepleń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.8_B.4,

g) zakaz stosowania dociepleń 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 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.

§ 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 dociepleń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.2_B.6,

g) zakaz stosowania dociepleń 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 dociepleń wszystkich elewacji budynku nr 6.4.1_B.1,

g) zakaz stosowania dociepleń 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 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 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 dociepleń 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 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) 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 dociepleń 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 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 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 dociepleń 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 dociepleń 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 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) 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 dociepleń 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 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 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.

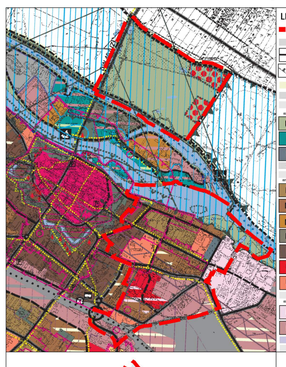
Przewodniczący Rady
Miejskiej Brzegu

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



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

USTALENIA OGÓLNE

- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY MIASTO BRZEG
- GRANICE TERENÓW, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ INWESTYCJI MOGĄCYCH POWODOWAĆ ZNACZĄCE ODDZIAŁYWANIE NA OBSZARY NATURA 2000 (WOO)

STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA MIASTA

ZESPOŁY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE OTWARTE

ZESPOŁY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO MIASTA (SPM)

- E1 – ZESPOŁY NADRZECZNE - KORYTARZE EKOLOGICZNE SPM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM - ŚCISŁO NIE CHRONIONE
- E4 – ZESPOŁY SEMIKRZEWOWO-DRZEWIASTE - WĘZŁY EKOLOGICZNE SPM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM I LOKALNYM - CHRONIONE
- E5 – ZESPOŁY ŁĄKOWO-PASZYNOWE - WĘZŁY EKOLOGICZNE SPM O ZNACZENIU LOKALNYM - CHRONIONE

ZESPOŁY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNE URBANISTYCZNE

ZESPOŁY MIESZKANIOWE

- M1 – ZESPOŁY MIESZKANIOWE WIELORODZINNE - WSPÓŁCZESNE
- M2 – ZESPOŁY MIESZKANIOWE WIELORODZINNE - KULTUROWE
- M3 – ZESPOŁY MIESZKANIOWE KAMIENNE - KULTUROWE I WSPÓŁCZESNE
- M5 – ZESPOŁY MIESZKANIOWE KRAJOBRAZOWE - WSPÓŁCZESNE
- U2 – ZESPÓŁ USŁUGOWO - MIESZKANIOWY ŚRÓDMIEJSKO-KULTUROWY
- U3 – ZESPOŁY OGRODÓW USŁUGOWYCH - WSPÓŁCZESNE
- U4 – ZESPOŁY USŁUGOWE - WSPÓŁCZESNE

ZESPOŁY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ

- P1 – ZESPOŁY PRZEMYSŁOWE - KULTUROWE I WSPÓŁCZESNE
- P2 – ZESPOŁY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ - KULTUROWE I WSPÓŁCZESNE

SYSTEMY TRANSPORTOWE

TRANSPORT WODNY

- DROGA WODNA III KLASY TECHNICZNEJ

TRANSPORT KOLEJOWY

- MAGISTRALNA LINIA KOLEJOWA NR 132 O ZNACZENIU MIĘDZYNARODOWYM
- WIADUKTY KOLEJOWE DO PRZEBUDOWY LUB BUDOWY

TRANSPORT DROGOWY

- ULICE KLASY ZBIORCZEJ (Z)
- ULICE KLASY LOKALNEJ (L)
- TRASY ORAZ ŚCIEŻKI PIESZE I ROWEROWE

TELEKOMUNIKACJA

SYSTEMY INFRASTRUKTURALNE

- KORYTARZ TELETECHNICZNY

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I JEGO ZASOBÓW

OCHRONA WALORÓW I ZASOBÓW PRZYRODY OŻYWIONEJ

- OBSZAR NATURA 2000 - GRĄDY DORZAŃSKIE
- STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- UŻYTEK EKOLOGICZNY (ŚLIMANKA I WYSPA WIERZBOWA)
- MIEJSCA WYSTĘPOWANIA ROŚLIN, GRZYBÓW I POROSTÓW WYMIENIONE W TEKŚCIE STUDIUM

OCHRONA JAKOŚCI ŚRODOWISKA I BEZPIECZEŃSTWO EKOLOGICZNE

- WODY POWIERZCHNIOWE STOJĄCE I PŁYNĄCE
- OBSZARY ZAGROŻONE HAŁASEM KOMUNIKACYJNYM

OCHRONA WALORÓW I ZASOBÓW DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

OBSZARY I OBIEKTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO OBJĘTE OCHRONĄ PRAWNĄ

- STREFA W – OCHRONY ARCHEOLOGICZNO-KRAJOBRAZOWEJ
- STREFA OW - OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O USTALONEJ LUB ALTERNATYWNEJ LOKALIZACJI - STREFA OW OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
- STREFA A - ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA B - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZIELENI (typu A)

OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZU I EKSPOZYCJI

OCHRONA WALORÓW KRAJOBRAZU

- OBSZAR NATURA 2000 GRĄDY DORZAŃSKIE
- STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY
- STREFA A - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ZDEFINIOWANA ZE STREFĄ A I B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ OBSZARÓW UJĘTYCH W REJESTRZE ZABYTKÓW

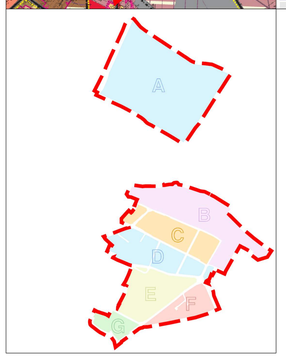
OCHRONA EKSPOZYCJI WIDOKU

- STREFA E - OCHRONY EKSPOZYCJI DALEKIEGO LUB BLISKIEGO WIDOKU (PANORAMY LUB WNĘTRZA)
- STREFA OCHRONY PUNKTU I OSIĘDZI WIDOKOWEGO
- OCHRONA EKSPONOWANYCH WIDOKÓW

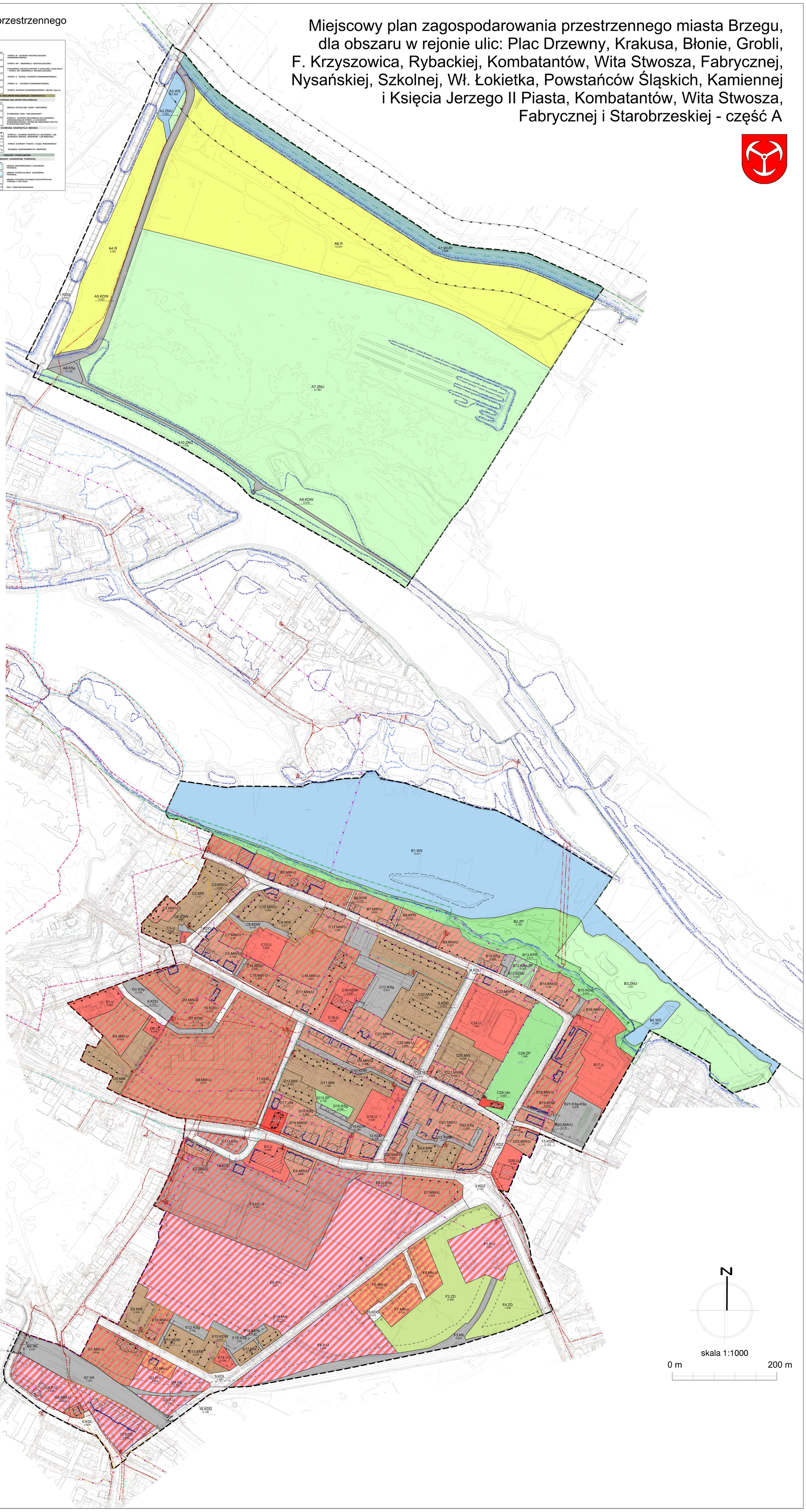
OBSZARY PROBLEMOWE

OBSZARY ZAGROŻONE POWODZIĄ

- OBSZAR BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR POTENCJALNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- OBSZAR POŁOŻONY W ZASIĘGU KATASTROFALNEJ POWODZI Z 1997 ROKU
- WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE



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.B_B.3 – budynek
- D_L1 – obiekt inny
- 6.8_L1 – obiekt liniowy
- 6.4.10_L.1
- 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-3.65 – 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

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