

**UCHWAŁA NR XVI/86/11  
RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE**

z dnia 13 września 2011 r.

**W sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Tumskiego w Głogowie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVIII/391/2010 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 25 maja 2010 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Tumskiego w Głogowie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Tumskiego, zwana dalej planem, obejmuje obszar w granicy określonej na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, pochylni i zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami,
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku,
- 3) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która powinna dominować (przeważać, powyżej 50% terenu lub obiektu) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) przeznaczenie alternatywne podstawowe terenu lub obiektu – jest to przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu, dopuszcza się realizowanie tylko jednego z przeznaczeń alternatywnych jako przeznaczenia podstawowego, dopuszcza się realizowanie poszczególnych przeznaczeń osobno lub łącznie,
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne terenu – jest to część lub całość przeznaczenia terenu lub obiektu, inne niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające, które nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,

- 10) liczba kondygnacji – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku z wyjątkiem piwnic, suterenu,
- 11) wysokość zabudowy – rozumie się przez to wysokość budynku wyrażoną w metrach, od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi kalenicy (w przypadku dachów skośnych) lub górnego poziomu połączy dachu (w przypadku stropodachów płaskich),
- 12) mieszkania funkcyjne – należy przez to rozumieć, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się mieszkania uzupełniające przeznaczenie podstawowe,
- 13) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące,
- 14) akcent architektoniczny - obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora w pewnym obszarze ze względu na swoją wyróżniającą formę architektoniczną, przy zachowaniu wysokości obiektu, określonej w planie,
- 15) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>), kultura, obsługa firm, obsługa ludności, służba zdrowia, oświata, turystyka, wypoczynek,
- 16) intensywność zabudowy – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- 17) powierzchnia całkowita zabudowy – suma wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych, w tym poddasza, tarasów, kondygnacji technicznych i magazynowych, mierzona na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku (łącznie z grubością ścian) z uwzględnieniem tynków, okładzin i balustrad.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 5) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 7) strefa „OW” obserwacji archeologicznej,
- 8) obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – MN,
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – MW,
- 3) zabudowa usługowa – U,
- 4) sport i rekreacja – US,
- 5) zieleń urządzona – ZP,
- 6) zieleń nieurządzona – ZN,

- 7) wody powierzchniowe śródlądowe – WS,
- 8) ulica publiczna – KD,
- 9) ciąg pieszy, plac – KD-P,
- 10) parkingi, garaże – KS,
- 11) infrastruktura techniczna, wodociągi – W,
- 12) infrastruktura techniczna, elektroenergetyka – E,
- 13) infrastruktura techniczna, kanalizacja – K,
- 14) obsługa komunikacji wodnej – ZK.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy.**

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zagospodarowania i kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych i parkingów,
- 3) zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska zabudowy (z wyjątkiem zapleczy placów budowy), a istniejącą zabudowę o takim charakterze należy likwidować lub modernizować,
- 4) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 5) wszystkie projekty dot. zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, powinny uwzględniać związki funkcjonalno - przestrzenne z otaczającymi terenami,
- 6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding oraz obcej stylistyki regionalnej,
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych, dopuszcza się lokalizacje reklam na ogrodzeniach tymczasowych oraz elewacjach budynków niemieszkalnych bez otworów okiennych,
- 8) przy wprowadzaniu reklam na terenach i obiektach stanowiących własność Gminy Miejskiej Głogów, ustala się zasadę uzyskiwania każdorazowo opinii służb architektonicznych Urzędu Miasta przy uwzględnieniu założeń przyjętych dla ujednoczenia charakteru i form tych reklam, na terenach prywatnych zakaz lokalizacji reklam, nie związanych z prowadzoną tam działalnością,
- 9) dopuszcza się korekty o max 2,0m przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu wynikające z warunków konfiguracji i użytkowania terenu,
- 10) w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków stolarka może być wymieniona wyłącznie na nową identyczną w wyglądzie z pierwotną,
- 11) nie dopuszcza się uszczuplania wystroju i detali w budynkach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- 12) wszystkie projekty budynków – nowych, oraz modernizowanych, rozbudowywanych i remontowanych muszą uwzględniać konieczność podniesienia ich estetyki m.in. poprzez kolorystykę elewacji, stosowanie detali kamiennych w możliwie szerokim zakresie,
- 13) przy odnawianiu, remoncie lub modernizacji budynków przedwojennych należy przywracać ich pierwotny wystrój architektoniczny,
- 14) w istniejących i projektowanych zespołach zieleni urządzonej (ZP) nie dopuszcza się wprowadzania jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, obowiązuje szczególna dbałość o elementy małej architektury,
- 15) dla dachów spadzistych (o kącie nachylenia powyżej 30° ) dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachówek, wyklucza się materiały dachówkopodobne,

- 16) nowe budynki uzupełniające istniejącą historyczną zabudowę winny mieć gabaryty, kształt dachów, pokrycie dachowe oraz winny nawiązywać materiałem do lokalnej tradycji budowlanej,
- 17) dopuszcza się lokalizację kiosków handlowych zblokowanych z wiatami przystankowymi, w ramach jednolitego projektu,
- 18) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych wprowadza się stosowanie ażurowych elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z elementami żeliwnymi, stalowymi, kutymi, z kęsów bądź innych elementów o profilach zamkniętych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych, ogrodzenia istniejące należy dostosować do powyższych wymogów.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska.**

**§ 9.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP – ONO 302 Pradolina Barycz-Głogów (W),
- 2) część północna obszaru objętego planem znajduje się w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody Serby, (decyzja Urzędu Wojewódzkiego w Legnicy nr OS.I.Le.6210/1/99 z dnia 26.02.1999r.), na obszarze tym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia, ustanowione dla strefy,
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska przez wprowadzaną działalność,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 5) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 6) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 7) zakaz przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasów określonych przepisami szczególnymi, w tym dla następujących rodzajów terenu:
  - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w Rozdziale 7 i Rozdziale 8,
  - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży i terenów zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozdziale 11 §28,
  - c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o których mowa w Rozdziale 9,
  - d) rekreacyjno – wypoczynkowych, o których mowa w Rozdziale 11 §31, Rozdziale 12 i Rozdziale 13 tylko tereny 3.3.ZP i 25.3.ZP,
  - e) mieszkaniowo - usługowych, o których mowa w Rozdziale 10 i Rozdziale 11 §29.

**§ 10.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony przeciwpowodziowej obowiązują:

- 1) dla terenów zagrożonych powodzią, przeznaczonych pod nową zabudowę i zagospodarowanie, w tym pod drogi publiczne - podwyższenie terenu min do rzędnej poziomu wód powodziowych Q1% (75,70m npm), w celu ochrony przed powodzią,
- 2) zakaz lokalizacji działalności i prowadzenia robót, mających negatywny wpływ na zapewnienie szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych,
- 3) dla nowych budynków zakaz lokalizacji piwnic, poziom wejścia do budynków i poziom podłogi pierwszej kondygnacji powinien znajdować się min 30cm powyżej poziomu wód powodziowych Q1% (75,70m npm),
- 4) opracowanie szczegółowego projektu zabezpieczeń przeciwpowodziowych uwzględniając skutki powodzi z 1997r.,
- 5) dopuszcza się budowę wałów przeciw powodziowych w obrębie wyspy,

- 6) możliwość prowadzenia robót związanych z eksploatacją koryta rzeki Odry i jej zatok oraz obiektów hydrotechnicznych,
- 7) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki Odry i jej zatok,
- 8) dopuszcza się prace regulacyjne dla rzeki Odry i jej zatok.

§ 11. Dla części terenu objętego planem, obowiązują przepisy szczególne dot. Obszaru Specjalnej Ochrony ptaków Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie" oraz Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 "Łęgi Odrzańskie".

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

§ 12. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – układ urbanistyczny miasta Głogowa objęty wpisem do rejestru zabytków decyzją nr 301/L z dnia 16.04.1958r., w strefie tej:
  - a) zakłada się pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową,
  - b) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
  - c) dla urządzeń telekomunikacyjnych lokalizowanych na terenie strefy ustala się wymóg stosowania odpowiedniej formy architektonicznej czy też ich maskowania,
  - d) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych i siłowni wiatrowych,
  - e) zakaz stosowania kolumn w elewacjach,
  - f) teren wpisany do rejestru zabytków podlega ochronie na mocy przepisów szczególnych, współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której wprowadza się wymóg konsultowania i uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych,
- 3) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:
  - a) należy utrzymać historyczną formę architektoniczną budynku (nakazuje się utrzymanie gabarytów wysokościowych, formy dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej),
  - b) zakaz umieszczania elementów technicznych wyposażenia budynków na fasadach (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych, reklam niezwiązanych z prowadzoną w danym obiekcie działalnością),
  - c) zakaz lokalizacji masztów, wież, wolnostojących nośników reklamowych i siłowni wiatrowych,
  - d) zakaz stosowania kolumn w elewacjach, oraz zakaz budowy tzw. domów z bali drewnianych,
  - e) współpraca z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 4) na wszelkie prace prowadzone w rejonie stanowisk archeologicznych należy uzyskać pisemne zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a w razie konieczności należy przeprowadzić badania ratownicze,
- 5) strefę obserwacji archeologicznej na terenie całego planu, przedmiotem ochrony są znajdujące się w strefie zabytki archeologiczne, w strefie obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych poprzedzających roboty ziemne za pozwoleniem właściwych służb ochrony zabytków.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

§ 13. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, wód opadowych oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w §1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne,
- 6) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 7) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wymagających działki, na terenach przewidzianych w planie pod zainwestowanie oraz terenach publicznej zieleni urządzonej,
- 8) przy projektowaniu urządzeń i sieci uzbrojenia technicznego należy uwzględnić warunki, wynikające z zagrożenia powodziowego terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,
- 3) przewidzieć należy budowę sieci wodociągowej o odpowiedniej wydajności, przeznaczonej do gaszenia pożarów.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i bytowych docelowo rozdzielczym układem kanalizacji sanitarnej, poprzez przepompownię i rurociągiem tłocznym nad rzeką Odrą do miejskiej sieci kanalizacji ogólnospławnej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.,

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) nie zanieczyszczonych:

- systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników,
- retencjonowanie lub rozsączanie na działce,

b) zanieczyszczonych - systemem sieci kanalizacji deszczowej do odbiorników, po ich podczyszczeniu,

c) do czasu budowy kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji ogólnospławnej do miejskiej oczyszczalni ścieków,

- 2) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i przebudowę istniejących sieci kanalizacji ogólnospławnej zgodnie z ustaleniami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) docelowo dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, po wybudowaniu sieci gazowej zasilającej Ostrów Tumski,
- 2) dopuszcza się budowę sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, stacji redukcyjno - pomiarowych oraz przyłączy gazowych, zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii cieplnej w oparciu o zasilanie:

- a) gazem,
- b) energią elektryczną,
- c) z sieci ciepłowniczej (w przypadku jej realizacji na Ostrowie Tumskim),
- d) paliwami stałymi i z odnawialnych źródeł energii,
- e) innych paliw z zastrzeżeniem pkt 2).

2) obowiązuje stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

3) dopuszcza się budowę sieci ciepłowniczej i przyłączy zgodnie z warunkami określonymi §13 ust. 1 pkt 5;

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych i sieci średniego i niskiego napięcia,

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych, oraz stacji transformatorowych zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

3) budowę nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych, zgodnie z warunkami określonymi w §13 ust. 1 pkt 5,

4) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki,

5) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

9. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej,

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej,

3) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych.

§ 14. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące ogólne zasady w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ ulic publicznych i dróg wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;

2) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,

3) lokalizacja miejsc postojowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, w przypadku braku miejsca dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic lub na terenach sąsiednich po uzyskaniu zgody właściciela terenu,

4) należy zapewnić co najmniej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażu,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - minimum 2 miejsca postojowe na każdej działce,

c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimum 1,2 miejsca postojowego na każde mieszkanie, wliczając w to miejsca w garażu,

d) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej - minimum 1 miejsce postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

- 5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu dot. komunikacji mogą być korygowane w kierunku poszerzenia ulic za zgodą właścicieli gruntów, których poszerzenie dotyczy,
- 6) korekty elementów układu komunikacyjnego mogą być dokonywane w projektach budowy i modernizacji dróg i ulic, niedopuszczalna jest zmiana zasadniczych parametrów poszczególnych elementów układu, takich jak klasa ulic i ustalona liczba pasów ruchu,
- 7) należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych w zakresie dróg pożarowych,
- 8) dla terenów graniczących z drogą krajową (ul. Kamienna Droga) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącego lub projektowanego układu lokalnych i dojazdowych ulic publicznych oraz dróg wewnętrznych, z zakazem bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

§ 15. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dla terenów 22.1.MN, 22.2.MN, 25.1.MN i 25.2.MN/W powierzchnia działki dla jednego budynku mieszkalnego:
  - a) w zabudowie wolnostojącej nie może być mniejsza niż 600m<sup>2</sup> :
  - b) w zabudowie bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400m<sup>2</sup> ,
- 3) dla terenów infrastruktury technicznej minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 3m<sup>2</sup> ,
- 4) dla pozostałych terenów minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup> ,
- 5) dla terenów 22.1.MN, 22.2.MN, 25.1.MN i 25.2.MN/W szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 10m,
- 6) dla pozostałych terenów szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1m,
- 7) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 40° .

#### **DZIAŁ II.**

##### **USTALENIA DLA TERENÓW**

#### **Rozdział 7.**

##### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1.MN ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – teren przeznaczony na powiększenie przyległej działki w zabudowie jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) garaż z maksymalnie dwoma stanowiskami lub budynek gospodarczy, wolnostojący o wysokości jednej kondygnacji, przykryty dachem o kącie nachylenia połąci dachowych od 30° do 45°, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje: dopuszcza się lokalizację obiektów w granicy działki, dla ogrodzenia wprowadza się wymóg stosowania elementów kamiennych, ceglanych, drewnianych i metalowych z zakazem stosowania stali zbrojeniowej, siatki oraz ogrodzenia z prefabrykatów betonowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 6.1.MN, 6.2.MN i 6.3.MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,



2) uzupełniające:

- a) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich,
- b) miejsca postojowe i garaże,
- c) budynki gospodarcze,
- d) infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) formy zabudowy mieszkaniowej - wolnostojąca,
- 3) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, z możliwością realizacji w nim max dwóch lokali mieszkalnych,
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum trzy, w tym poddasze użytkowe,
- 5) dla nowych budynków mieszkaniowych zakaz lokalizacji piwnic,
- 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11,0m,
- 7) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich,
- 8) dopuszcza się realizację usług tylko w parterze budynku mieszkalnego,
- 9) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami i budynki gospodarcze w formie wbudowanej lub wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich,
- 10) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- 11) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- 12) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę rozbudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) uciążliwość istniejących usług ograniczyć do granic posesji, na których się znajdują,
- 2) intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,0,
- 3) należy przeznaczyć co najmniej 20% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 22.1.MN, 22.2.MN i 25.1.MN ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) uzupełniające:

- a) usługi w zabudowie mieszkaniowej z udziałem nie przekraczającym 30% pow. całkowitej budynku,

- b) miejsca postojowe i garaże,  
c) infrastruktura techniczna,
- 3) dopuszczalne tylko na terenie 25.1.MN: zabudowa usługowa - przeznaczenie całego budynku na usługi oświaty - przedszkole.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt. 2),
  - 2) dopuszcza się zlokalizowanie budynków garażowych w głębi działki inwestora, w tym na granicy działek,
  - 3) formy zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza pod warunkiem jej realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym,
  - 4) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, z możliwością realizacji w nim max dwóch lokali mieszkalnych,
  - 5) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym poddasze użytkowe, dla usług oświaty dopuszcza się zabudowę parterową z poddaszem nieużytkowym,
  - 6) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m,
  - 7) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci od 45<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
  - 8) dopuszcza się realizację usług tylko w parterze budynku mieszkalnego, z wyjątkiem budynku przeznaczonego na oświatę,
  - 9) na terenie 25.1.MN dopuszcza się przeznaczenie całego budynku na usługi oświaty,
  - 10) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
  - 11) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystka,
  - 12) zakaz stosowania:
    - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
    - b) dachów asymetrycznych,
    - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy minimalna 0,15 maksymalna 0,5,
  - 2) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną,
  - 3) w przypadku realizacji usług oświaty na terenie 25.1.MN dopuszcza się zlokalizowanie placu zabaw, boiska, małej architektury i zieleni towarzyszącej w zależności od lokalnych uwarunkowań oraz powiązanie funkcjonalno - przestrzenne z terenem sąsiednim 25.3.ZP,
  - 4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną północnej części terenu 22.1.MN przez teren 22.3.ZP.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / terenu infrastruktury technicznej wodociągi.**

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 25.2.MN/W ustala się przeznaczenie alternatywne podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) infrastruktura techniczna wodociągi.

2. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obowiązuje:

1) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt.1 lit. b),
- b) dopuszcza się zlokalizowanie budynków garażowych w głębi działki inwestora, w tym na granicy działek,
- c) formy zabudowy mieszkaniowej: wolnostojąca lub bliźniacza pod warunkiem jej realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym,
- d) lokalizacja maksymalnie jednego budynku mieszkalnego na działce, z możliwością realizacji w nim max dwóch lokali mieszkalnych,
- e) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, w tym poddasze użytkowe,
- f) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m,
- g) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowym, o kącie nachylenia połaci od 45<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- h) dopuszcza się realizację usług tylko w parterze budynku mieszkalnego,
- i) garaże z maksymalnie dwoma stanowiskami, w formie wbudowanej lub wolnostojące o wysokości jednej kondygnacji, przykryte dachami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, w formie architektonicznej nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej,
- j) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- k) zakaz stosowania: dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy, dachów asymetrycznych oraz lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

2) w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) intensywności zabudowy minimalna 0,15 maksymalna 0,5,
- b) należy przeznaczyć co najmniej 30% powierzchni działki na powierzchnię biologicznie czynną.

3. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - infrastruktura techniczna wodociągi, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dopuszcza się budowę nowych obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz jego obsługą,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków maksimum trzy,
- 3) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35<sup>0</sup> do 55<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- 5) dopuszcza się garaże, w formie zwartego parterowego zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym, zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów budynku o walorach kulturowych, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.**

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 5.1.MW i 5.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:

- a) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi, miejsca postojowe i garaże.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 5.1.MW: ilość kondygnacji nadziemnych dwie; dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe, dach stromy dwuspadowy symetryczny, usytuowany kalenicowo w stosunku do ul. Kamienna Droga, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 5.2.MW ilość kondygnacji nadziemnych trzy plus poddasze użytkowe, dach stromy dwuspadowy symetryczny, usytuowany kalenicowo w stosunku do ul. Kamienna Droga, kryty dachówką ceramiczną lub cementową, obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,
- 4) zakazuje się rozbudowy parterów w formie wysuniętej przed elewację budynku,
- 5) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystka,
- 6) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych,
  - b) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- 7) dopuszcza się realizację usług tylko w parterze budynku mieszkalnego, wyłącznie jako zamierzenie całościowe dla danego budynku, witynom usług należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 8) loggie budynków wielorodzinnych mogą być szklone wyłącznie w ciągach horyzontalnych lub wertykalnych, jako całościowe opracowanie elewacyjne,
- 9) dopuszcza się garaże, w formie odrębnego zwartego parterowego zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym, zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów zabudowy mieszkaniowej, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zastosowanie żywopłotów od strony ul. Kamienna Droga, lub innych elementów ochrony przed hałasem,
- 2) dla terenu 5.1.MW intensywność zabudowy minimalna 0,2 maksymalna 0,7,
- 3) dla terenu 5.2.MW intensywność zabudowy minimalna 0,5 maksymalna 1,0,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu,
- 5) posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26.1.MW, 28.1.MW, 28.2.MW, 28.3.MW, 28.4.MW, 29.1.MW, 32.1.MW, 32.2.MW, 32.3.MW, 32.4.MW i 43.3.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,

- d) infrastruktura techniczna,
- e) parkingi i miejsca postojowe, garaże.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych cztery w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowo - szczytowym, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) na każdym terenie komponowanie zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według jednorodnego projektu, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym w celu zachowania ładu przestrzennego,
- 6) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) zlokalizowanie usług w parterze budynku mieszkalnego od strony nadbrzeża oraz od strony ciągów pieszych 26.2.KD-P i 28.11.KD-P, dla innych budynków mieszkalnych dopuszcza się usługi w parterze budynku mieszkalnego, witynom usług należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 8) dopuszcza się bramy przechodnie i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrza urbanistycznych.
- 9) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub w formie zwartej parterowej zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym, zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów zabudowy mieszkaniowej, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) dla terenów 26.1.MW, 28.1.MW, 28.3.MW, 32.1.MW, 32.2.MW i 32.3.MW intensywność zabudowy minimalna 1,5 maksymalna 2,0,
- 4) dla terenów 28.2.MW i 28.4.MW intensywność zabudowy minimalna 1,5 maksymalna 2,5,
- 5) dla terenów 29.1.MW i 32.4.MW intensywność zabudowy minimalna 1,2 maksymalna 2,0,
- 6) dla terenu 43.3.MW intensywność zabudowy minimalna 0,5 maksymalna 2,0,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29.2.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) ciąg pieszy wraz z placem publicznym,
  - b) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,

- e) infrastruktura techniczna,
- f) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych cztery w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowo - szczytowym, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) zespół budynków zabudowy mieszkaniowej należy zrealizować według jednorodnego projektu, w ramach jednego zorganizowanego cyklu inwestycyjnego w celu zachowania ładu przestrzennego,
- 6) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) zlokalizowanie usług w parterze budynku mieszkalnego od strony nadbrzeża lub placu publicznego (w przypadku jego realizacji), dla innych budynków mieszkalnych dopuszcza się usługi w parterze budynku mieszkalnego, witrynom usług należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 8) dopuszcza się bramy przechodnie i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych,
- 9) ustala się realizację placu publicznego wewnątrz kwartału zabudowy z otwarciem na zatokę, w przypadku wyprowadzenia z niego kładki pieszo-rowerowej nad rzeką Odrą, zlokalizować miejsce dla obsługi turystów (ławki, stojaki na rowery, tablica informacyjna itp.), dopuszcza się małą architekturę.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 1,5 maksymalna 2,2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 23. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 33.1.MW ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi, miejsca postojowe i garaże.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 2) dopuszcza się zlokalizowanie budynków garażowych w głębi działki inwestora,
- 3) ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12,0m,

- 5) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowo - szczytowym, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 6) komponowanie zespołu budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej według jednorodnego projektu, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym w celu zachowania ładu przestrzennego,
- 7) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystyka,
- 8) dopuszcza się garaże, w formie zwartego parterowego zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym, zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów zabudowy mieszkaniowej, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy, dopuszcza się przeznaczenie dachów płaskich garaży jako tarasy towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 1,0 maksymalna 1,2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

#### **Rozdział 10.**

##### **Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / terenów zabudowy usługowej.**

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18.1.MW/U ustala się przeznaczenie alternatywne podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) zabudowa usługowa.

2. W przypadku realizacji na terenie, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenia podstawowego:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) parkingi i miejsca postojowe.
- 2) zabudowa usługowa, ustala się przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) parkingi i miejsca postojowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych cztery w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowo - szczytowym, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) zespół budynków zabudowy mieszkaniowej należy zrealizować według jednorodnego projektu, w ramach jednego zorganizowanego cyklu inwestycyjnego w celu zachowania ładu przestrzennego,
- 6) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystka,
- 7) zlokalizowanie usług w parterze budynku mieszkalnego od strony nadbrzeża, dla innych budynków mieszkalnych dopuszcza się usługi w parterze budynku mieszkalnego, witrynom usług należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 8) dopuszcza się bramy przechodnie i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy usługowej, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych minimum trzy w tym poddasze użytkowe, maksimum cztery w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, w układzie kalenicowo - szczytowym, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich i przeznaczenie ich na tarasy widokowe (dopuszcza się na tarasach usługi gastronomii),
- 5) zespół budynków zabudowy usługowej należy zrealizować według jednorodnego projektu, w ramach jednego zorganizowanego cyklu inwestycyjnego w celu zachowania ładu przestrzennego,
- 6) elewacje tynkowe lub ceramiczne, wymagana stonowana kolorystka,
- 7) dopuszcza się mieszkania funkcyjne tylko na dwóch ostatnich kondygnacjach,
- 8) witrynom usług należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 9) dopuszcza się bramy przechodnie w formie pasaży handlowych i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 1,0 maksymalna 1,5,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 43.1.MW/U ustala się przeznaczenie alternatywne podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) zabudowa usługowa.



2. W przypadku realizacji na terenie, o którym mowa w ust. 1, przeznaczenia podstawowego:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi - z wyłączeniem usług uciążliwych,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi i miejsca postojowe.

2) zabudowa usługowa, ustala się przeznaczenie uzupełniające:

- a) mieszkania funkcyjne,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi i miejsca postojowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,
- 3) dopuszcza się usługi tylko w parterze budynku mieszkalnego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w przypadku realizacji zabudowy usługowej, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych dwie, obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,
- 3) docelowo obiekt winien być przekształcony na administracyjno - usługowy.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,4 maksymalna 0,6,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 11.**

### **Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej.**

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.2.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem usług uciążliwych w tym min. warsztatów samochodowych blacharsko-lakierniczych i warsztatów stolarskich,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,

- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych minimum dwie, maksimum trzy w tym poddasze użytkowe, w przypadku połączenia działki z terenem posesji przy ul. Kamienna Droga 45 dopuszcza się zabudowę usługową parterową ze stropodachem płaskim,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, usytuowany główną kalenicą wzdłuż ul. Kamienna Droga, z zastrzeżeniem pkt 2),
- 5) wyeksponowanie zabudowy od strony ul. Kamienna Droga,
- 6) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,
- 2) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,4 maksymalna 1,0,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu,
- 5) należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na posesji.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązują wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie dwie dopuszcza się dodatkowo poddasze użytkowe,
- 3) dach stromy dwuspadowy symetryczny, usytuowany kalenicowo w stosunku do ul. Kamienna Droga, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,

- 4) zabudowa powinna nawiązywać gabarytami oraz formą do istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 5.1.MW,
- 5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 6) dopuszcza się tylko jedno mieszkanie funkcyjne powyżej pierwszej kondygnacji,
- 7) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zastosowanie żywoplotów od strony ul. Kamienna Droga, lub innych elementów ochrony przed hałasem,
- 2) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,
- 3) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich,
- 4) intensywność zabudowy minimalna 0,05 maksymalna 0,15,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu,
- 6) należy zapewnić co najmniej 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na posesji,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) na terenie znajdują się obiekty o walorach kulturowych - zabytki objęte gminną ewidencją zabytków,
- 3) ilość kondygnacji nadziemnych minimum dwie, maksimum cztery w tym poddasze użytkowe,
- 4) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 15,0m,
- 5) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich,
- 6) dopuszcza się zabudowę mieszkalnictwa zbiorowego typu internat jako funkcję towarzyszącą usługom oświaty,
- 7) wyeksponowanie zabudowy od strony nadbrzeża, zabudowa o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych,

- 8) dopuszcza się bramy przechodnie i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrza urbanistycznych,
- 9) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 10) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych,
- 11) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) istotne zmiany zagospodarowania terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,5 maksymalna 1,6,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni terenu,
- 5) wydzielenie parkingu dla samochodów osobowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22.5.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich,
- 2) uzupełniające:
  - a) mieszkania funkcyjne,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych minimum dwie, maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,

6) zakaz stosowania:

- a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- b) dachów asymetrycznych,
- c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- d) okładzin elewacyjnych z blach falistych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,
- 2) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,5 maksymalna 1,2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 15% powierzchni terenu,
- 5) należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych na posesji, związanych z obsługą klientów, w ilości wystarczającej dla rodzaju prowadzonej działalności.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 23.1.U, 28.5.U, 28.6.U i 43.2.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) na terenie 23.1.U znajduje się obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,
- 3) na terenie 28.6.U znajduje się obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie trzy,
- 5) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 11,0m,
- 6) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich oraz nowoczesnych przykryć dachowych dostosowanych do skali budynku,
- 7) od strony ul. Kamienna Droga zabudowie usługowej oraz zagospodarowaniu terenu należy nadać charakter ekspozycyjny o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych,
- 8) dopuszcza się bramy przechodnie i wjazdowe jako element przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych,
- 9) forma obiektów na terenach zabudowy usługowej winna cechować się wysokim poziomem estetycznym, materiałowym i architektonicznym,
- 10) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 11) zakaz stosowania:

- a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
- b) dachów asymetrycznych,
- c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- d) okładzin elewacyjnych z blach falistych,

12) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę rozbudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu wg jednolitej koncepcji architektonicznej, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych i betonowych,
- 2) powiązanie zieleni i ścieżek pieszych ze ścieżkami pieszymi terenów sąsiednich,
- 3) dla terenów 23.1.U i 43.2.U intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,2,
- 4) dla terenu 28.5.U intensywność zabudowy minimalna 0,2 maksymalna 1,2,
- 5) dla terenu 28.6.U intensywność zabudowy minimalna 0,2 maksymalna 1,4,
- 6) powierzchnia biologicznie czynna min 10% powierzchni terenu,
- 7) należy zapewnić na posesji miejsca postojowe dla samochodów osobowych, związanych z obsługą klientów, w ilości wystarczającej dla rodzaju prowadzonej działalności.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 31. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31.1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem usług uciążliwych,
- 2) uzupełniające:
  - a) sport i rekreacja,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksymalnie trzy w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich oraz nowoczesnych przykryć dachowych dostosowanych do skali budynku,
- 5) wyeksponowanie zabudowy od strony nadbrzeża, zabudowa o wysokich walorach architektonicznych, materiałowych i estetycznych,
- 6) od strony zatoki przewidzieć taras widokowy,
- 7) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystka,

- 8) miejsca obsługi turystów (białej żeglugi) wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 9) lokalizacja nadbrzeża dla statków pasażerskich oraz przystani służącej rekreacji wodnej, wraz z dostępem do niej,
- 10) pomosty, plac manewrowy wraz ze slipem, przystań wodna (marina, stanica wodna) wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 11) dopuszcza się:
  - a) hotel wraz z niezbędną infrastrukturą (część hotelu może być zlokalizowana nad wodą),
  - b) modernizację nabrzeża Odry i jej zatoki, w tym wykonanie urządzeń wodnych, będących częścią bulwaru,
  - c) lokalizację „kawiarenek na wodzie” przy brzegu zatoki (nad wodą jak i na wodzie),
- 12) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dopuszcza się:
  - a) urządzenie bulwaru, powiązanego funkcjonalnie, przestrzennie i kompozycyjnie z terenami sąsiednimi,
  - b) wykonanie plaży, trawiastej lub piaszczystej z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
- 2) urządzenie miejsc do siedzenia i odpoczynku,
- 3) urozmaiconą i wysokiej jakości małą architekturą,
- 4) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych,
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić relikty szczeliny przeciwlotniczej,
- 6) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszorowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 7) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 8) intensywności zabudowy minimalna 0,2 maksymalna 0,8,
- 9) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu,
- 10) należy zapewnić na posesji odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z obsługą klientów oraz gości hotelowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 32. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42.1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich (dopuszcza się warsztaty związane z celami dydaktycznymi),
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) ciągi piesze,

- c) infrastruktura techniczna,
- d) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum dwie w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, dopuszcza się stosowanie stropodachów płaskich,
- 5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 6) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych,
- 7) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:

- 1) zagospodarowanie terenu łącznie z zielenią, oświetleniem, ciągami pieszymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) dopuszcza się włączenie terenu lub jego części do terenu 12UP, wraz z powiązaniem funkcjonalnym elementów ich zagospodarowania,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,2 maksymalna 1,0,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu,
- 5) należy zapewnić na posesji odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z obsługą klientów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 42.2.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa - usługi z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich,
- 2) uzupełniające:
  - a) drogi wewnętrzne,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) ciągi piesze,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:



- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum trzy w tym poddasze użytkowe,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12,0m,
- 4) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 30<sup>0</sup> do 50<sup>0</sup>, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 5) zabudowa o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych,
- 6) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych, wymagana stonowana kolorystyka,
- 7) zakaz stosowania:
  - a) dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy,
  - b) dachów asymetrycznych,
  - c) lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - d) okładzin elewacyjnych z blach falistych.
- 8) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) zagospodarowanie terenu łącznie z zielenią, oświetleniem, ciągami pieszymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 2) dopuszcza się włączenie terenu lub jego części do terenu 12UP, wraz z powiązaniem funkcjonalnym elementów ich zagospodarowania,
- 3) intensywność zabudowy minimalna 0,1 maksymalna 1,2,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni terenu,
- 5) należy zapewnić na posesji odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych, związanych z obsługą klientów.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 12.**

### **Ustalenia dla terenu sportu i rekreacji.**

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 31.2.US ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: sport i rekreacja,
- 2) uzupełniające:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) ciągi piesze, pieszo-rowerowe
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi i miejsca postojowe.
  - e) usługi sezonowe handlu i gastronomii.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) lokalizacja nadbrzeża dla obsługi turystyki i rekreacji wodnej,

- 2) górny poziom terenu wzdłuż ulicy 33.3.KD-D przeznaczyć na bulwar spacerowy z małą architekturą, dopuszcza się wyznaczenie zorganizowanej części terenu pod lokalizację sezonowych obiektów z zakresu handlu i gastronomii, nietrwale związanych z gruntem,
- 3) dopuszcza się modernizację nabrzeża zatoki Odry, w tym m.in. pomosty, plac manewrowy wraz ze ślipem, przystań wodną wraz z niezbędną infrastrukturą, urządzenia terenowe (np. schody, punkty widokowe).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dopuszcza się:
  - a) urządzenie bulwaru, powiązane funkcjonalnie, przestrzennie i kompozycyjnie z terenami sąsiednimi,
  - b) wykonanie plaży, trawiastej lub piaszczystej z niezbędnymi elementami zagospodarowania,
- 2) urządzenie miejsc do siedzenia i odpoczynku,
- 3) urozmaicona i wysokiej jakości mała architektura,
- 4) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych,
- 5) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 6) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 7) powierzchnia biologicznie czynna min 30% powierzchni terenu,
- 8) dla usług sezonowych wyznaczyć niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

### **Rozdział 13.**

#### **Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej.**

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.3.ZP, 21.1.ZP, 22.3.ZP, 22.4.ZP, 25.3.ZP i 29.3.ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleni urządzona - publiczna,
- 2) uzupełniające:
  - a) infrastruktura techniczna,
  - b) parkingi i miejsca postojowe.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dopuszcza się lokalizację obiektów parkowych oraz innych elementów małej architektury,
- 2) urządzenie miejsc do odpoczynku,
- 3) dopuszcza się wydzielenie placu zabaw dla dzieci,
- 4) na terenie 25.3.ZP dopuszcza się lokalizację urządzeń sportu i rekreacji,
- 5) obowiązek całościowego opracowania projektu zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, rowerowymi i małą architekturą,
- 6) dopuszcza się wydzielenie wzdłuż ulic pasa terenu szer. max 5,0m z przeznaczeniem na lokalizację miejsc postojowych,
- 7) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 22.1.MN przez teren 22.3.ZP.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

#### **Rozdział 14.**

##### **Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej.**

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 39.1.ZN, 39.2.ZN i 40.1.ZN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleni nieurządzona,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dla terenu 40.1.ZN dopuszcza się modernizację nabrzeża zatoki, w tym wykonanie urządzeń wodnych (m.in. służących rekreacji) oraz utwardzenie ciągów pieszych,
- 2) w miarę możliwości urządzenie miejsc do siedzenia i odpoczynku oraz wysokiej jakości elementów małej architektury,
- 3) nawierzchnie należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno-przestrzennych z terenami sąsiednimi, w miarę możliwości oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych,
- 4) zachować charakter łągów odrzańskich.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

#### **Rozdział 15.**

##### **Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej / terenów ciągów pieszych.**

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 39.3.ZN/KD-P i 40.2.ZN/KD-P ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zieleni nieurządzona,
- 2) ciąg pieszy.

2. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - zieleni nieurządzona, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) dopuszcza się modernizację linii brzegowej zatoki, w tym wykonanie urządzeń wodnych,
- 2) w miarę możliwości utwardzenie ciągów pieszych służących penetracji pieszej i rowerowej, możliwość powiązania z planowaną kładką pieszą nad rzeką Odrą,
- 3) dopuszczalne urządzenie miejsc do siedzenia i odpoczynku oraz elementów małej architektury,
- 4) z uwagi na charakter zalewowy terenu nawierzchnie należy projektować z materiałów kamiennych,
- 5) zachować charakter łągów odrzańskich.

3. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - ciąg pieszy, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) wariantowa lokalizacja kładki pieszej z dopuszczalnością ruchu rowerowego, nad rzeką Odrą i kanałem zatoki, łączącej Ostrów Tumski ze Starym Miastem, architekturę kładki dostosować do wymogów ochrony krajobrazu,
- 2) możliwość powiązania kładki z ciągami spacerowymi na terenie,
- 3) dopuszcza się utworzenie na kładce punktu bądź platformy widokowej,
- 4) kładkę projektować w sposób gwarantujący bezpieczeństwo użytkownika przy stanach zagrożenia powodziowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

#### **Rozdział 16.**

##### **Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych.**

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1.WS, 41.1.WS, 41.2.WS i 41.4.WS ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Odra i zatoka rzeki Odry.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną,
- 2) ustala się oczyszczenie akwenu z zanieczyszczeń, pogłębienie dna zatoki, utrzymanie i konserwację umocnień brzegów, skarp, dojazdów i urządzeń wodnych,
- 3) należy zapewnić dostęp do wód służbom, odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie urządzeń wodnych,
- 4) dopuszcza się regulację linii brzegowej zatoki wraz z zagospodarowaniem nabrzeży dla potrzeb turystyki i rekreacji wodnej wraz z wykorzystaniem do tego celu osadów z pogłębienia zatoki.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

#### **Rozdział 17.**

##### **Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych / terenów ciągów pieszych.**

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1.WS/KD-P i 41.3.WS/KD-P ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) wody powierzchniowe śródlądowe - rzeka Odra i zatoka rzeki Odry,
- 2) ciąg pieszy w formie kładki pieszej z dopuszczalnością ruchu rowerowego nad rzeką Odrą, która powinna charakteryzować się formą architektoniczną dopasowaną do specyfiki terenu i krajobrazu, umożliwiającą swobodny przepływ wszelkich jednostek pływających.

2. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - wody powierzchniowe śródlądowe w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną,
- 2) ustala się oczyszczenie akwenu z zanieczyszczeń, pogłębienie dna zatoki, utrzymanie i konserwację umocnień brzegów, skarp, dojazdów i urządzeń wodnych,
- 3) należy zapewnić dostęp do wód służbom, odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie urządzeń wodnych,
- 4) dopuszcza się regulację linii brzegowej zatoki oraz zagospodarowanie nabrzeży dla potrzeb turystyki i rekreacji wodnej wraz z wykorzystaniem do tego celu osadów z pogłębienia zatoki.

3. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - ciąg pieszy w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) wariantowa lokalizacja kładki pieszej z dopuszczalnością ruchu rowerowego, nad rzeką Odrą i kanałem zatoki, łączącej Ostrów Tumski ze Starym Miastem, architekturę kładki dostosować do wymogów ochrony krajobrazu,
- 2) możliwość powiązania kładki z ciągami spacerowymi na terenie,
- 3) dopuszcza się utworzenie na kładce punktu bądź platformy widokowej,
- 4) kładkę projektować w sposób gwarantujący swobodny przepływ pod nią wszelkich jednostek pływających oraz bezpieczeństwo użytkownika przy stanach zagrożenia powodziowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**Rozdział 18.**  
**Ustalenia dla terenów ulic publicznych.**

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1.KD-G ustala się przeznaczenie: ulica publiczna klasy głównej - ul. Kamienna Droga.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 2,0m,
- 2) szerokość jezdni min. 7,0m i max 14,0m, przy przekroju jednojezdniowym o 4 pasach ruchu,
- 3) należy zastosować rozwiązania, w tym skrzyżowania ulic, zapewniające skuteczną obsługę komunikacyjną przyległych terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 4) chodnik, oświetlenie, ścieżka rowerowa, przystanki komunikacji zbiorowej, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- 6) zaleca się ochronę najbliższej położonej istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz Domu Uzdrawienia Chorych poprzez zastosowanie pasów zieleni izolacyjnej oraz innych środków ochrony akustycznej,
- 7) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych w pasie drogowym,
- 8) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej przyległych terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 9) dopuszcza się docelowo wykonanie przejścia podziemnego przy zjeździe z mostu Tolerancji na Ostrów Tumski, umożliwiającego połączenie pasażerów pieszych, biegnących wzdłuż kanału zatoki (tereny 2.1.ZK i 20.1.ZK), pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.1.KD-L ustala się przeznaczenie: ulica publiczna - klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 1,0 m,
- 2) szerokość jezdni min. 7,0m,
- 3) chodnik, oświetlenie,
- 4) ścieżka rowerowa, przystanki komunikacji zbiorowej (dopuszczalne zablokowanie z kioskami), miejsca parkingowe, zatoki postojowe, postoje taksówek, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1.KD-D, 5.1.KD-D, 6.1.KD-D, 7.1.KD-D, 7.2.KD-D, 9.1.KD-D, 10.1.KD-D, 11.1.KD-D, 18.3.KD-D, 25.5.KD-D, 28.7.KD-D, 28.8.KD-D, 28.9.KD-D, 32.5.KD-D, 32.6.KD-D, 32.7.KD-D, 33.3.KD-D i 43.4.KD-D ustala się przeznaczenie: ulica publiczna - klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu z dopuszczalnością tolerancji 1,0 m,
- 2) szerokość jezdni min. 5,0m, zalecane 6,0m lub 7,0m w zależności od uwarunkowań,
- 3) oświetlenie, chodnik, ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, postoje taksówek, pasy zieleni przyulicznej w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.
- 5) dopuszcza się włączenie części terenu 5.1.KD-D, położonej między terenami 6.2.MN i 5.2.MW do ww. terenów, pod warunkiem wcześniejszego zrealizowania nowego odcinka ulicy 7.2.KD-D wraz z włączeniem do drogi krajowej (ul. Kamienna Droga), istniejące połączenie terenu 5.1.KD-D z drogą krajową należy docelowo zlikwidować.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

### **Rozdział 19.**

#### **Ustalenia dla terenów ciągów pieszych.**

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 26.2.KD-P, 28.10.KD-P, 28.11.KD-P i 31.3.KD-P, ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- 2) nawierzchnie i posadzki należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień, drewno lub nowoczesne materiały ceramiczne,
- 3) oświetlenie ciągu,
- 4) mała architektura, ścieżka rowerowa, zielen w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

### **Rozdział 20.**

#### **Ustalenia dla terenów parkingów i garaży.**

§ 44. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.1.KS ustala się przeznaczenie:

- 1) 1) podstawowe: garaże,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) garaże w formie zwartego parterowego zespołu (zespołów) boksów, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów zabudowy mieszkaniowej, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy, teren zalewowy – zakaz budowy nowych garaży,
- 2) urządzenie miejsc postojowych w ramach parkingu ogólnodostępnego, chodnik, oświetlenie i zielen w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 3) należy zachować dojazd do nadbrzeża starorzecza Odry (wału, skarpy) dla potrzeb jego konserwacji i renowacji.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

**§ 45. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 18.2.KS i 33.2.KS ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: parking,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) urządzenie miejsc postojowych w ramach parkingu ogólnodostępnego,
- 2) chodnik, oświetlenie i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 3) dla terenu 33.2.KS dopuszczalny plac manewrowy z dojazdem do slipu, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 21.**

### **Ustalenia dla terenu parkingu / terenu ciągu pieszego, placu.**

**§ 46. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 30.1.KS/KD-P ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) ciąg pieszy i plac,
  - b) parking,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - ciąg pieszy i plac w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu,
- 2) nawierzchnie i posadzki należy projektować wg jednolitej koncepcji architektonicznej z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień, drewno lub nowoczesne materiały ceramiczne,
- 3) oświetlenie ciągu i placu,
- 4) mała architektura, ścieżka rowerowa, zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań,
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

3. W przypadku realizacji przeznaczenia podstawowego - parking w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) urządzenie miejsc postojowych w ramach parkingu ogólnodostępnego,
- 2) chodnik, plac, oświetlenie i zieleń w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

## **Rozdział 22.**

### **Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej.**

**§ 47. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 24.1.W ustala się przeznaczenie infrastruktura techniczna – wodociągi – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) na terenie znajduje się obiekt o walorach kulturowych - zabytek objęty gminną ewidencją zabytków,

- 2) ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków maksimum trzy,
- 3) dachy strome symetryczne o min. 2 połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35° do 55°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową,
- 4) dopuszcza się budowę nowych obiektów związanych z przeznaczeniem podstawowym oraz jego obsługą,
- 5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- 6) dopuszcza się garaże, w formie zwartej parterowego zespołu (zespołów) boksów, przewidzianych do realizacji w zorganizowanym cyklu inwestycyjnym, zgodnie z przepisami szczególnymi, dachy płaskie lub ukośne, nawiązujące formą do dachów budynku o walorach kulturowych, wymagany wysoki poziom architektoniczny i estetyczny zabudowy,
- 7) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się ich remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, jeżeli wynika to z potrzeb lub wymagań przepisów prawa i nie będą kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym otoczenia.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 48. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 44.1.E i 45.1.E ustala się przeznaczenie infrastruktura techniczna – elektroenergetyka – stacja transformatorowa.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) stacja transformatorowa typu miejskiego,
- 2) dopuszcza się jej wymianę lub przebudowę,
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- 4) ustala się możliwość zastosowania stacji w dowolnej technologii wykonania.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20.2.K ustala się przeznaczenie infrastruktura techniczna – kanalizacja – przepompownia ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) przepompownia ścieków,
- 2) dopuszcza się jej wymianę, przebudowę lub rozbudowę,
- 3) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
- 4) ustala się możliwość zastosowania przepompowni ścieków w dowolnej technologii wykonania,
- 5) dopuszcza się wykonanie kładki pieszej, przejścia podziemnego, ciągu pieszego przy zjeździe z mostu Tolerancji, umożliwiającego połączenie pasażerów pieszych, biegnących wzdłuż kanału zatoki (tereny 2.1.ZK i 20.1.ZK).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

### **Rozdział 23.**

#### **Ustalenia dla terenów obsługi komunikacji wodnej.**

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1.ZK i 20.1.ZK ustala się przeznaczenie obsługa komunikacji wodnej - bulwar nadodrzański.



2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) modernizacja nabrzeża Odry i jej zatoki, w tym wykonanie urządzeń wodnych, będących częścią bulwaru,
- 2) urządzenie miejsc do siedzenia i odpoczynku,
- 3) urozmaicona i wysokiej jakości mała architektura,
- 4) oświetlenie ciągów pieszych i rowerowych,
- 5) zagospodarowanie terenu wg jednolitej, całościowej koncepcji architektonicznej zagospodarowania z oświetleniem, ciągami pieszymi, pieszo-rowerowymi i małą architekturą, posadzki należy projektować z zastosowaniem materiałów takich jak kostka brukowa, kamień lub nowoczesnych materiałów ceramicznych,
- 6) powiązanie zieleni, ścieżek pieszych i rowerowych z zielenią, ścieżkami pieszymi i rowerowymi terenów sąsiednich,
- 7) dopuszcza się:
  - a) lokalizację nadbrzeża dla statków oraz przystani służącej rekreacji wodnej, wraz z dostępem do niej,
  - b) pomosty, plac manewrowy wraz ze slipem, przystań wodną (marinę, stanicę wodną), wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - c) lokalizację „kawiarenek na wodzie” przy brzegu zatoki (nad wodą jak i na wodzie),
  - d) infrastrukturę techniczną,
- 8) dopuszcza się docelowo wykonanie przejścia podziemnego przy zjeździe z mostu Tolerancji na Ostrów Tumski, umożliwiającego połączenie pasażerów pieszych (terenów o których mowa w ust. 1), biegnących wzdłuż kanału zatoki, pod warunkiem spełnienia wymogów ochrony przeciwpowodziowej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,5%.

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 51.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

**§ 52.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

  
**Andrzej Koliński**

## Uzasadnienie

Zmiana sporządzonego 13 lat temu planu miejscowego Ostrowa Tumskiego stwarza aktualne ramy prawne, niezbędne dla budowy nowej struktury funkcjonalno – przestrzennej Wyspy Katedralnej, historycznego przedmieścia Głogowa stanowiącego, w historii jak i współcześnie, o wizerunku miasta. Określone w zmianie planu ustalenia są odpowiedzią na związaną z zawansowanym, zmierzającym ku końcowi procesem odbudowy Starego Miasta, potrzebę sformułowania jednolitych, spójnych ustaleń planistycznych, które dostosowują zarówno przeznaczenie, jak i warunki zagospodarowania terenów do docelowego, mieszkalno – usługowego charakteru tego przedmieścia. Wykorzystane zostały m.in. walory położenia Ostrowa Tumskiego dla rozwoju turystyki i rekreacji wodnej. Dzięki opracowanej zmianie planu obszar ten, stał się terenem o znacznym potencjale inwestycyjnym, który w następnych kilkunastu latach może zamienić się w kolejny, ważny plac budowy na terenie miasta. Zapisy określone w zmianie planu, formułujące nowe urbanistyczno – architektoniczne zasady zagospodarowania Wyspy Katedralnej, oparte zostały o opracowaną w 2009 roku przez Autorską Pracownię Architektoniczną „ARCHED”- Dariusz Wojtowicz w Głogowie i uzgodnioną z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków „Koncepcję programowo-przestrzenną zagospodarowania terenu Ostrowa Tumskiego w Głogowie”. Wytyczne koncepcji stały się kanwą dla sprecyzowania nowych ustaleń uchwalanej zmiany planu miejscowego. Obszar opracowania zmiany planu objął część terenów, położonych po zachodniej stronie ul. Kamienna Droga (do linii PKP) oraz praktycznie cały, w różnym stopniu zurbanizowany obszar po stronie wschodniej, do granic strefy ochrony konserwatorskiej. Pod uwagę wzięto tereny ewentualnych, choćby częściowych, zmian przeznaczenia i tereny wymagających rozwiązania problemów urbanistycznych. Nowe, spójne zapisy sformułowano także dla terenów posiadających wolne obszary pod zabudowę i zagospodarowanie. Opracowano nowe ustalenia dla terenów przeznaczonych pod rozwój komunikacji, w tym m.in. ul. Kamienna Droga i nowe połączenie pieszo-rowerowe Wyspy Katedralnej ze Starym Miastem. Zmiana planu zwiększyła potencjał mieszkaniowy i usługowy Ostrowa Tumskiego w części wschodniej wyspy. Wykorzystany został walor lokalizacji nad rzeką, otwarcia krajobrazowego na zatokę i sylwetę Starego Miasta. Wzdłuż linii brzegowej kanału portowego i zatoki zaplanowano pasaż pieszo-rowerowy i urządzenia służące turystyce i rekreacji wodnej. W części północnej (obok PWiK) zlokalizowano niewielki zespół mieszkalnictwa jednorodzinne. Zostały także zmienione warunki rozwoju systemu komunikacyjnego, umożliwiające bezkolizyjną obsługę terenów planowanej zabudowy z ul. Kamienna Droga (ciąg drogi krajowej nr 12). Udrożniony został również dojazd do fortu (Ober Redute). Zapisy planu uwzględniają warunki ochrony przeciwpowodziowej i na terenach zagrożonych powodzią m.in. precyzują rzędną posadowienia nowej zabudowy, w tym także nowych dróg (usytuowanie wyżej poziomu zalania z lipca 1997 r.). Powyższa zmiana planu aktualizuje uwarunkowania planistyczne i kierunki rozwoju Ostrowa Tumskiego, jakie określono dla tego obszaru w obowiązującym (uchwalonym w 2010 r.) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa. Zmiana ta jest niezbędna dla właściwego przygotowania oczekiwanych procesów inwestycyjnych na Ostrowie Tumskim. Stworzy ona nowe możliwości i oferty, stosownie do zmieniających się potrzeb inwestycyjnych na tym obszarze.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/86/11

Rady Miejskiej w Głogowie

z dnia 13 września 2011 r.

Zalacznik1.tif

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
W GŁOGOWIE

*Andrzej Kolinska*  
Andrzej Kolinska

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVI/86/11  
Rady Miejskiej w Głogowie  
z dnia 13 września 2011 r.

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

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Tumskiego w Głogowie do publicznego wglądu (w terminie od 22.04.2011r. do 25.05.2011r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 8.06.2011r., w trybie art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) postanawia uwagi Zarządu Powiatu Głogowskiego, ul. Sikorskiego 21, 67-200 Głogów, zgłoszone w piśmie GN.670.2.2011 z dnia 4 maja 2011 r. do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Ostrowa Tumskiego w Głogowie, dot. ustaleń terenu 42.1.U rozstrzygnąć w następujący sposób. Uwagę dot. zmiany zapisów dla terenu 42.1.U. polegająca na wykreśleniu zapisu dot. przeznaczenia podstawowego: „usługi z wyłączeniem handlu hurtowego i usług uciążliwych w tym min. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich”, nie uwzględnić. Prezydent nie wyraził zgody na zmianę ustaleń dla ww. terenu i usunięcie zapisów ograniczających prowadzenie handlu hurtowego i usług uciążliwych w tym m. in. warsztatów mechanicznych, samochodowych i stolarskich. Wymienione ograniczenia dotyczą większości terenów usługowych objętych zmianą planu. Wynikają z przyjętych przez władze miejskie założeń zmierzających do sformułowania jednolitych, spójnych ustaleń planistycznych, dostosowujących zarówno przeznaczenie jak i warunki zagospodarowania terenów do docelowego, mieszkalno – usługowego charakteru tej części miasta. Nowe urbanistyczno – architektoniczne zasady zagospodarowania wyspy sformułowane zostały m.in. w „Koncepcji programowo-przestrzennej zagospodarowania terenu Ostrowa Tumskiego w Głogowie”, opracowanej w 2009 roku przez Autorską Pracownię Architektoniczną „ARCHED” w Głogowie i uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Brak zgody na dopuszczenie na terenie 42.1.U usług uciążliwych wynika ponadto z zagospodarowania i charakteru terenów sąsiednich. Zabytkowa Kolegiata z terenem zieleni parkowej, Dom Uzdrawienia Chorych i działalność Cichych Pracowników Krzyża wymagają ograniczenia funkcji uciążliwych. W zmienianym obecnie planie miejscowym Ostrowa Tumskiego przedmiotowy teren przeznaczony jest na usługi oświaty na poziomie średnim i wyższym. Niniejszy projekt wprowadzający usługi jako funkcję podstawową daje większe możliwości jego zagospodarowania, umożliwiając jednocześnie prowadzenie funkcji dotychczasowej tj. warsztatów związanych z celami dydaktycznymi.

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
W GŁOGOWIE  
  
Andrzej Koliński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVI/86/11  
Rady Miejskiej w Głogowie  
z dnia 13 września 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ  
W GŁOGOWIE  
*Andrzej Koliński*  
Andrzej Koliński