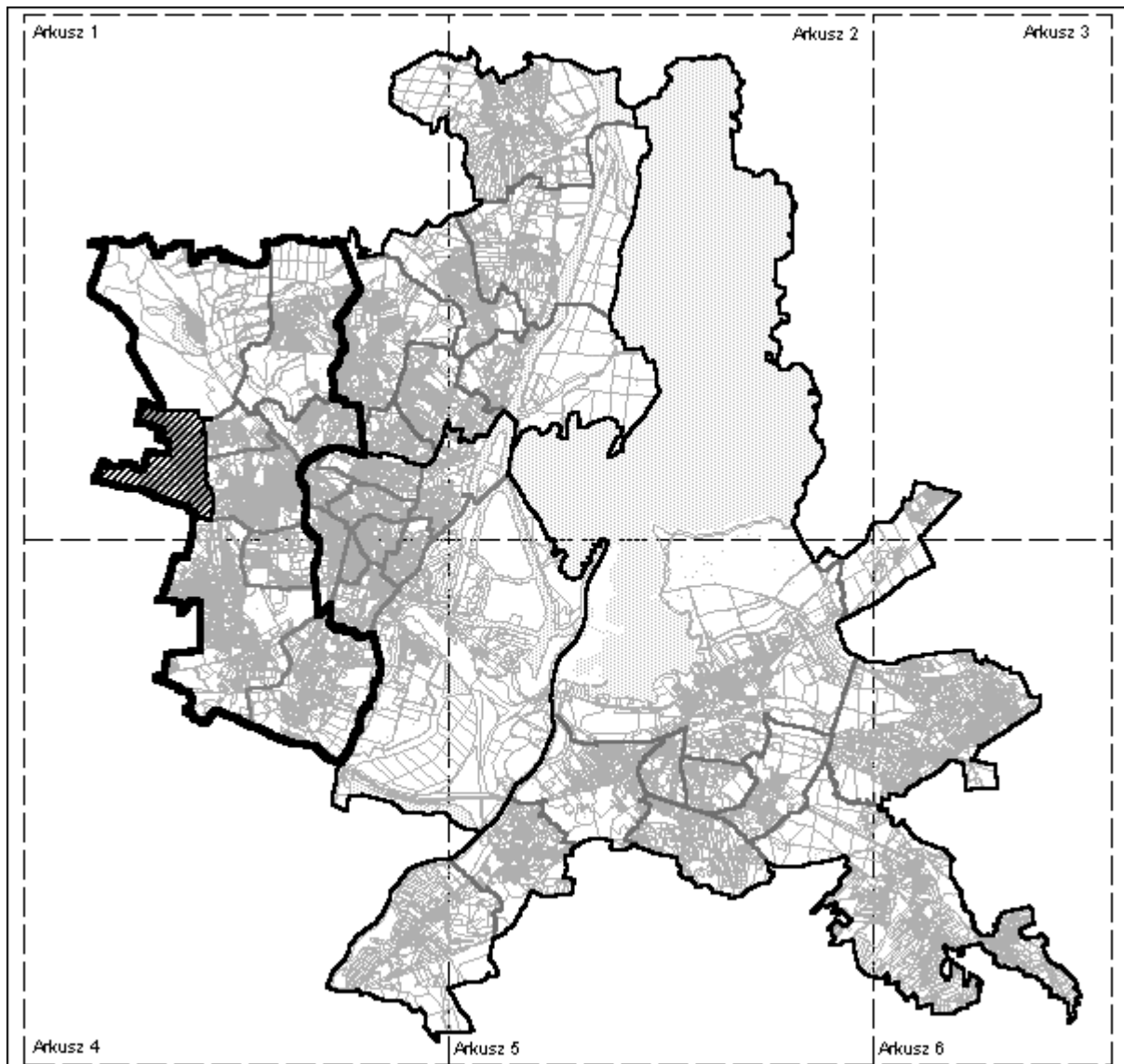




## OSIEDLE BEZRZECZE

Osiedle zdominowane przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem funkcji uzupełniających w formie usług wolno stojących i wbudowanych, terenów zieleni oraz zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności. Utrzymuje się istniejące nieuciążliwe funkcje produkcyjne z dopuszczeniem ich przekształceń i wzbogacania zakresu usług i rzemiosła, z preferencją dla usług związanych z obsługą mieszkańców osiedla i gminy Dobra. Zapewnia się ochronę źródłowego odcinka rzeki Bukowej i strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”.





OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.01</b>
Powierzchnia w ha	50,05
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi rzemieślnicze, usługi wolno stojące i wbudowane, ogrody działkowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; ogrzewanie indywidualne; przepompownia ścieków;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> wartościowy obszar przyrodniczy - źródłowy odcinek rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> wartościowe elementy krajobrazu, obiekty w ewidencji konserwatorskiej;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi wolno stojące i wbudowane, zieleni urządzona; enklawy zabudowy wielorodzinnej niskiej intensywności; ogrody działkowe;</p>
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy do kontynuacji;
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy istniejącej i wysokości do dwóch kondygnacji, nie wyższej od zabudowy istniejącej, dopuszcza się likwidację lub przekształcenie basenu przeciwpożarowego;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Modrej, Kirasjerów, Zaściankowej, Kaperskiej, Podchorążych, Grenadierów;</p> <p><b>inżynieria:</b> budowa pompowni wody, sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> dolina rzeki Bukowej, fragment terenu objęty SZM; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa konserwatorska do ustalenia w planie;</p>



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.02</b>
Powierzchnia w ha	217,02
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ogrody działkowe przy ul. Łukasińskiego, zabudowa wielorodzinna przy ul. Brackiej – osiedle „Kadet”; magistrala wodociągowa, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków, przepompownia ścieków, zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; indywidualne ogrzewanie; elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV, teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> dolina rzeki Bukowej z roślinnością przybrzeżną; ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> kościół na Krzekowie, dom mieszkalny z przedogródkiem od strony elewacji południowej i chałupa ryglowa wpisane do rejestru zabytków, zachowana niwa siedliskowa dawnej wsi Krzekowo, liczna zabudowa i obiekty w ewidencji konserwatorskiej, występują wartościowe elementy krajobrazu oraz relikty osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> elektroenergetyczne linie napowietrzne 220 kV i 110 kV;</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, ujęcie wody podziemnej;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi i zieleń jako uzupełnienie programu funkcjonalnego; dopuszcza się użytkowanie ogrodów działkowych do czasu zapotrzebowania terenów na cele wskazane w kierunkach;</p> <p><b>działania zorganizowane:</b> sukcesywne przekształcanie terenów ogrodów działkowych na zieleń urządzoną;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia uwzględniające istniejącą kompozycję zabudowy i układ historyczny dawnej wsi Krzekowo;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> tereny niezainwestowane znajdujące się na południe od ul. Szerokiej oraz na zachód od ul. Żyznej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> Rewaloryzacja dawnej wsi Krzekowo; rozbudowa ujęcia wody;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zachowanie i uzupełnienie istniejącej kompozycji zabudowy, ogrody działkowe będące na obszarze rezerwacji terenu pod rozbudowę ujęcia wody do przekształcenia na zieleń urządzoną;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa dostosowana do istniejącego zagospodarowania terenu, w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca, lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z rozbudową ujęcia wody;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Szerokiej, Wroniej, Inspektowej, Modrej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego; przebieg trasy rowerowej wzdłuż ul. Szerokiej i Łukasińskiego;</p> <p><b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania; budowa stacji zasilającej wysokiego napięcia, rezerwacja terenu pod rozbudowę ujęcia wody „Świerczewo”, istniejące magistrale, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> dolina rzeki Bukowej, obszar objęty SZM, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa konserwatorska do ustalenia w planie, występuje strefa ochrony archeologicznej WIII, dla obiektów zabytkowych w ewidencji ochrona w planie, dla obiektów w rejestrze obowiązują tereny ochronne i zasady ekspozycji;</p>



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.03</b>
Powierzchnia w ha	10,61
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> tereny produkcyjne, usługowe i handlowe; zasilanie w wodę, gaz, energię oraz kanalizację sanitarną poprzez istniejący system uzbrojenia; lokalne ogrzewanie; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> dolina rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Kierunki:	<p><b>funkcja dominująca:</b> produkcja, składy, logistyka;</p> <p><b>funkcje uzupełniające:</b> usługi;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> przekształcenia zmierzające do aktywizacji terenu;</p> <p><b>obszary do zainwestowania:</b> obszary uwolnione w procesie restrukturyzacji;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> ochrona rzeki Bukowej;</p>
Standardy kształtowania przestrzeni	<p><b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> przekształcenia zmierzające do intensyfikacji zagospodarowania terenu;</p> <p><b>zasady zabudowy:</b> nowa zabudowa w typie zabudowy i wysokości nie wyższej niż zabudowa istniejąca;</p> <p><b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Łukasińskiego; przebieg głównej ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Łukasińskiego;</p> <p><b>inżynieria:</b> sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> dolina rzeki Bukowej, ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.04</b>
Powierzchnia w ha	4,72
Uwarunkowania	<b>stan zainwestowania:</b> ogrody działkowe, elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, zasilanie w wodę, energię poprzez istniejący system uzbrojenia; teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; <b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);
Kierunki:	<b>funkcja dominująca:</b> ogrody działkowe;
Polityka przestrzenna	<b>zasady przekształceń:</b> ogrody działkowe do utrzymania;
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>struktura przestrzenna (kompozycja):</b> układ funkcjonalno – przestrzenny do zachowania;
	<b>zasady zabudowy:</b> uzupełnienie zabudowy na ogrodach działkowych;
	<b>komunikacja:</b> obsługa głównie z ul. Łukasińskiego i od strony gminy Dobra;
	<b>inżynieria:</b> elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy;
	<b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.05.G</b>
Powierzchnia w ha	13,78
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> fragment ul. Taczaka, fragment ul. Brackiej i Żniwnej, zabudowa mieszkaniowa, tereny niezainwestowane; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny, rurociąg tłoczny ścieków, kolektor deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”; elektroenergetyczna linia napowietrzna 110 kV;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> możliwość występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> wyburzenie trzech domów jednorodzinnych;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> główna;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po dwa pasy ruchu i torowisko tramwajowe wydzielone;</p> <p><b>trasy rowerowe:</b> wprowadza się przynajmniej na fragmencie ulicy od ul. Łukasieńskiego do ul. Żniwnej;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> na istniejącej ul. Taczaka zachowanie przekroju jezdni ulicy z dopuszczalnymi korektami jej geometrii; na pozostałym odcinku budowa nowej ulicy; w rejonie os. Somosierry możliwa budowa pętli tramwajowo – autobusowej;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; trasa szybkiego tramwaju;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale, kolektory, rurociąg tłoczy ścieków i sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci; elektroenergetyczna linia 110 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i skablowania;



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.06.Z</b>
Powierzchnia w ha	2,96
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> ul. Modra, ul. Koralowa; magistrala wodociągowa, gazociąg średniego ciśnienia, kolektor sanitarny i deszczowy, uzbrojenie rozdzielcze;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> bezpośrednie sąsiedztwo obszarów wartościach przyrodniczych; ochrona zasobowa wód podziemnych, (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> występują wartościowe elementy krajobrazu;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> zbiorcza;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> jedna jezdnia o min. dwóch pasach ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> możliwa zmiana przekroju jezdni ulicy; zalecany przebieg trasy rowerowej przynajmniej na fragmencie ulicy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych, (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> strefa konserwatorska do ustalenia w planie; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p>
Inżynieria	istniejące magistrale i kolektory oraz sieci uzbrojenia rozdzielczego do utrzymania, rozbudowy i przebudowy; realizacja nowych sieci;



OSIEDLE	BEZRZECZE
Nr jednostki planistycznej	<b>Z.B.07.GP</b>
Powierzchnia w ha	9,78
Uwarunkowania	<p><b>stan zainwestowania:</b> odcinek ul. Łukasińskiego; elektroenergetyczna linia napowietrzna 220 kV, uzbrojenie rozdzielcze; ulica częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Świerczewo”;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> możliwość występowania reliktywów osadnictwa pradziejowego;</p> <p><b>kolizje, konflikty, bariery:</b> ograniczenia terenowe – sąsiedztwo terenu zamkniętego;</p>
Kierunki	<p><b>klasa ulicy:</b> główna ruchu przyśpieszonego;</p> <p><b>przekrój ulicy:</b> dwie jezdnie po dwa pasy ruchu;</p>
Polityka przestrzenna	<p><b>zasady przekształceń:</b> budowa nowej ulicy; zalecane wprowadzenie trasy tramwajowej; zalecany przebieg trasy rowerowej przynajmniej na fragmencie ulicy;</p> <p><b>obszary i zadania strategiczne:</b> inwestycja celu publicznego o znaczeniu lokalnym; pozyskanie terenów zamkniętych w celu budowy ulicy o właściwych parametrach;</p> <p><b>ochrona zabytków:</b> ustalić strefę W III ochrony archeologicznej; ochrona elementów ulicy do ustalenia w planach miejscowych;</p> <p><b>ochrona przyrody:</b> ochrona zasobowa wód podziemnych (GZWP 122);</p>
Inżynieria	elektroenergetyczna linia 220 kV do zachowania z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy; realizacja nowych sieci;