

**UCHWAŁA NR XLI/1126/22  
RADY MIASTA SZCZECIN  
z dnia 28 czerwca 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

**§ 1.** 1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/131/19 Rady Miasta Szczecin z dnia 26 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej” w Szczecinie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej” w Szczecinie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje odrębne tereny, które łącznie stanowią obszar o powierzchni 11,87 ha, w granicach administracyjnych osiedla Żelechowa w Szczecinie, są to tereny w rejonie ulic: Ks. bpa Władysława Bandurskiego, Wycieczkowej, Obotryckiej, Haliny Gaińskiej.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1 : 1000, załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

**§ 2.** Przedmiotem planu są tereny zabudowy jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny komunikacji drogowej oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 3.** 1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej” w Szczecinie w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin (Uchwała Rady Miasta Szczecin Nr XXXIX/1061/22 z dnia 26 kwietnia 2022 r.) stanowi Załącznik nr 1, składający się z arkusza nr 1 i arkusza nr 2, będących integralną częścią uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasadach ich finansowania stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Dane przestrzenne dla aktu planowania przestrzennego, stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

**Rozdział 1.  
Zasady konstrukcji planu**

**§ 4.** 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu w sposób następujący:

- 1) P - symbol dzielnicy Północ;
- 2) Z - symbol osiedla Żelechowa;
- 3) 2219 ÷ 2264 - numer terenu elementarnego;
- 4) symbole przeznaczenia terenów elementarnych użyte w planie oznaczają:
  - a) MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) MN,U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - c) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) U - teren usług,
  - e) U,M - teren usług z dopuszczeniem lokali mieszkalnych,
  - f) KD.L - teren drogi publicznej - ulica lokalna,
  - g) KD.D - teren drogi publicznej - ulica dojazdowa,
  - h) KD.W - teren drogi wewnętrznej;
- 5) symbole wydzielen wewnątrznych oznaczających różne zasady zagospodarowania w granicach terenu elementarnego:
- a) KG/KS - teren garaży lub parkingu dla samochodów osobowych,
  - b) MW,U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru stanowią ustalenia ogólne i szczegółowe łącznie.

4. Ustalenia ogólne formułowane są w następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne;
- 5) ustalenia inżynierskie;
- 6) ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

5. Ustalenia szczegółowe formułowane są następujących grupach:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia komunikacyjne i inżynierskie.

6. Przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **blękitno - zielona infrastruktura** - rozwiązania naturalne i techniczne bazujące na funkcjach przyrodniczych, dostosowane do lokalnych uwarunkowań środowiskowych (np.: ogrody deszczowe, stawy retencyjne, niecki i rowy bioretencyjne, rowy infiltracyjne, małe zbiorniki wodne, oczka wodne), a także do zabudowy i zagospodarowania obszaru (np.: zielone dachy, ściany, ogrody deszczowe w pojemnikach, nawierzchnie przepuszczalne, podłoża strukturalne, zielone torowiska i inne obiekty architektury ogrodowej i rekreacyjnej), zapewniające m.in. wegetację zieleni, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, regulację mikroklimatu, zwiększenie bioróżnorodności, podniesienie jakości życia mieszkańców;
- 2) **dach płaski** - dach o połaciach głównych pochyłonych pod kątem mniejszym niż 12°;
- 3) **dach stromy** - różne formy dachów, o połaciach głównych pochyłonych pod kątem co najmniej 25 °, za formę dachu stromego uznaje się także dach o przekroju krzywoliniowym (mansardowy,

kopułowy lub kolebkowy), w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25°;

- 4) **inżynierskie urządzenie sieciowe** - urządzenie techniczne lub obiekt inżynierii lądowej i wodnej połączony z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacja transformatorowa i prostownikowa, szafka teletechniczna i elektroenergetyczna, punkt i stacja ładowania pojazdów elektrycznych, hydrofornia, pompownia wody i ścieków, przelew burzowy, piaskownik, osadnik, filtr i separator, zbiornik retencyjny, odwodnienie dróg, przepust, mniach, stopień wodny, stacja gazowa, komora zasuw, wymiennik ciepła, pompownia na sieci ciepłowniczej i inne;
- 5) **kompozycja obiektu** - układ i podziały eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką;
- 6) **niepożądane gatunki roślin** - ekspansywne gatunki roślin wypierające rodzimą florę do których zalicza się m. in.: ambrozja bylicolistna, barszcz Mantegazziego i Sosnowskiego, rdestowiec japoński, sachaliński i czeski, partenium ambrozjowate;
- 7) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - linia ograniczająca obszar usytuowania budynku, lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) **obiekt o wartościach zabytkowych** - obiekt, zespół obiektów lub fragment krajobrazu, wskazany w ustaleniach szczegółowych, wpisany do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków lub chroniony zapisami planu;
- 9) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 10) **obszar ruchu uspokojonego** - obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 11) **obudowa estetyczna** - konstrukcja stanowiąca architektoniczną osłonę urządzeń i instalacji, służąca utrzymaniu estetycznych walorów obiektu, zapewniająca wizualną przesłonę urządzeń i instalacji; z wyłączeniem anten, instalacji OZE, instalacji odgromowych;
- 12) **pas techniczny** - niezabudowany pas terenu (poza pasami drogowymi), który zabezpiecza eksploatację i dostęp do sieci i inżynierskich urządzeń sieciowych, o szerokości uzależnionej od parametrów i rodzaju sieci;
- 13) **pas ochrony funkcyjnej** - pas terenu wzdłuż rzeczywistego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej, który zabezpiecza eksploatację linii, o szerokości uzależnionej od parametrów linii;
- 14) **powierzchnia zabudowy** - obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru – w przypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo przyjmując za podstawę obrys ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:
  - a) do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wglębne (cofnięte) i loggio-balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, budynki gospodarcze, szklarnie, altany, itp.,
  - b) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, przedproży, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, gzysmów, nadwieszonych części budynku powyżej parteru oraz basenów i sztucznych oczek wodnych,

- c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się zewnętrznej termoizolacji realizowanej na budynkach istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 15) **program zieleni uzupełniającej** - zróżnicowana gatunkowo i wysokościowo o charakterze ochronnym, ekologicznym lub estetycznym, z wyłączeniem gatunków niepożądanych, wypełniająca różne możliwe powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone, w tym także sztucznie utworzone tj. skarpy, tarasy, dachy, bariery przeciwhałasowe, ściany obiektów budowlanych, mury, donice, wiadukty i estakady;
- 16) **przedogródek** - frontowa część działki, przeznaczona na dojazd, dojście na posesję oraz zieleni, znajdująca się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a elewacją budynku;
- 17) **rewaloryzacja zainwestowania** - przywrócenie istniejącemu zainwestowaniu wartości kulturowych i estetycznych wraz z dostosowaniem do współczesnych wymogów technicznych i funkcjonalnych;
- 18) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (zawierająca także tereny zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi; parametry systemu określają ustalenia szczegółowe planu;
- 19) **trasa rowerowa** - spójny ciąg różnych rozwiązań technicznych (przeznaczonych dla ruchu rowerowego), obejmujący: ścieżki rowerowe, ulice o ruchu uspokojonym i inne odcinki ulic, strefy zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne tereny elementarne wskazane w planie;
- 20) **wartościowy drzewostan** - pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:
- a) drzewa i krzewy gatunków prawnie chronionych lub stanowiące pomniki przyrody, aleje i parki zabytkowe,
  - b) drzewa i krzewy gatunków rodzimych i obcych z podanych niżej rodzajów o obwodach pnia mierzonego na wysokości 130 cm:
    - minimum 50 cm: bez koralowy, cis pospolity, jałowiec pospolity, kruszyna pospolita, rokitnik zwyczajny, szakłak pospolity, trzmielina,
    - minimum 100 cm: bez czarny, cyprysik, czeremcha zwyczajna, czereśnia, głóg, jabłoń, jarząb pospolity i szwedzki, leszczyna pospolita, żywotnik zachodni,
    - minimum 150 cm: grusza, klon polny, magnolia drzewiasta, miłorząb, sosna Banksa, sosna limba, wierzba iwa, żywotnik olbrzymi,
    - minimum 200 cm: brzoza brodawkowata i omszona, choina, grab zwyczajny, olsza szara, orzech, sosna wejmutka, topola osika, tulipanowiec, wiąz górski, polny i szypułkowy, wierzba pięcioprzęcikowa,
    - minimum 250 cm: daglezcja, iglicznia, jesion wyniosły, jodła pospolita, kasztanowiec zwyczajny, klon jawor, klon zwyczajny, leszczyna turecka, modrzew, olsza czarna, perełkowiec, sosna czarna i zwyczajna, świerk pospolity,
    - minimum 300 cm: buk zwyczajny, dąb bezszypułkowy i szypułkowy, lipa, platan, topola biała, wierzba biała i krucha,
    - minimum 350 cm: inne gatunki topoli niż wymienione wyżej,
  - c) drzewa szczególnie rzadkich gatunków introdukowanych, których obwód pnia mierzony na wysokości 5 cm wynosi minimum 50 cm: np.: jodły: nikko, Veitcha i jednobarwna, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwuklapowy, klony: nikkoński i kolchidzki, grujecznik japoński, grab amerykański.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla obszaru planu**

#### **§ 6. 1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) zakazuje się lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;
- 2) w terenach o przeznaczeniu MW,U, MN, MN,U zakazuje się lokalizacji:
  - a) obiektów dla działalności mogącej powodować uciążliwości w otoczeniu działki (hałas, emisja zanieczyszczeń, odory, itp.),
  - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m<sup>2</sup>;
- 3) plan nie ogranicza możliwości lokalizacji niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych wraz z sieciami niezbędnymi do ich funkcjonowania.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) cały obszar planu jest objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) w terenach elementarnych lub działkach inżynierskich urządzeń sieciowych dopuszcza się minimum powierzchni terenu biologicznie czynnego 0%, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 3) ustala się:
  - a) zakaz wprowadzania niepożądanych gatunków roślin,
  - b) eliminację z zagospodarowania terenu istniejących roślin z gatunków niepożądanych;
- 4) w obszarze planu występuje wartościowy drzewostan, dla którego obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: P.Z.2219.MN,U, P.Z. 2222.MN, P.Z.2226.MN, P.Z.2227.MN, P.Z.2230.MN, P.Z.2231.MN, P.Z.2234.MN, P.Z.2238.MN, P.Z.2241.MN, P.Z.2244.MN, P.Z.2245.MN, P.Z.2246.MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów elementarnych: P.Z.2223.MW,U, P.Z.2225.MW,U, P.Z.2228.MW,U, P.Z.2229.MW,U, P.Z.2232.MW,U, P.Z.2233.MW,U, P.Z.2235.MW,U, P.Z.2236.MW,U, P.Z.2237.MW,U, P.Z.2239.MW,U, P.Z.2240.MW,U, P.Z.2242.MW,U, P.Z.2243.MW,U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem dla funkcji usługowej w terenach elementarnych: P.Z.2220.U, P.Z.2221.U,M, P.Z.2224.U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 8) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku zagospodarowania tymczasowego.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, oznaczoną na rysunku planu, pomiędzy ulicami: Ks. bpa Władysława Bandurskiego, Wycieczkową, Wilhelma Roentgena, Obotrycką, obejmującą układ przestrzenny wyróżniający się wartością historyczną i wysokim stopniem zachowania historycznej kompozycji zespołu zabudowy; w strefie ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obowiązują:
  - a) utrzymanie układu i rozplanowania ulic, linii zabudowy, przedogródków,
  - b) utrzymanie historycznej formy zabudowy obrzeżnej wzdłuż dróg publicznych,
  - c) utrzymanie obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu,
  - d) nawiązanie wysokością i formą nowej zabudowy do obiektów o wartościach zabytkowych,

- e) stosowanie tradycyjnych materiałów elewacyjnych np. elewacje tynkowane, pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w naturalnych kolorach,
- f) utrzymanie historycznych elementów zagospodarowania terenu: przedogródków z powierzchniami nieutwardzonymi i zagospodarowaniem zielenią; istniejącej brukowanej nawierzchni z kostki granitowej, przejazdów bramnych (ul. Zagłoby);
- 2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej znajdują się obiekty o wartościach zabytkowych, oznaczone na rysunku planu:
- a) wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- ul. Cienista 5 ÷ 10, 36 ÷ 38, 44,
  - ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego 13,
  - ul. Wilhelma Roentgena 10, 11,
- b) chronione ustaleniami planu:
- ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 1,1a, 2 ÷ 4, 4a,
  - ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 5 ÷ 12,
  - ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 22 ÷ 32,
  - ul. Cienista 1a, 2 ÷ 4,
  - ul. Cienista 11 ÷ 14,
  - ul. Cienista 39 ÷ 43,
  - ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego 10 ÷ 12,
  - ul. Obotrycka 16 ÷ 24,
  - ul. Sokoła 3 ÷ 8, 9,
  - ul. Wilhelma Roentgena 12 ÷ 20,
  - ul. Wilhelma Roentgena 23 ÷ 32,
  - ul. Wycieczkowa 1 ÷ 3,
  - ul. Zagłoby 1 ÷ 12,
  - ul. Zagłoby 24 ÷ 34,
  - ul. Zagłoby 13, 13a, 14, 14a, 15, 15a, 16, 16a, 17, 17a, 18, 18a, 19, 19a, 20, 20a, 21, 21a, 22, 22a, 23, 23a;
- 3) dla obiektów o wartościach zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji obiektu, w tym: wysokości budynku, formy i kształtu dachu, formy doświetleń poddaszy od strony ulic (lukarny, wole oczka), kompozycji elewacji frontowych wraz z wielkością i proporcjami otworów drzwiowych i okiennych,
- b) dopuszcza się rozbudowę wyłącznie od strony tylnej elewacji budynku, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- c) dopuszcza się przekształcenie dachów w zakresie niezbędnym związanym z rozbudową bryły budynku wyłącznie od strony tylnej elewacji budynku,
- d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy:
- od strony ulicy wyłącznie oknami połaciowymi,
  - od strony tylnej elewacji budynku - oknami połaciowymi i lukarnami,

- e) obowiązuje utrzymanie elementów historycznego wystroju i detalu architektonicznego oraz faktur tynków na elewacjach lub ich odtworzenie w przypadku realizacji ociepleń zewnętrznych,
  - f) na dachach stromych obowiązuje stosowanie pokrycia z dachówek ceramicznych lub cementowych w naturalnych kolorach,
  - g) obowiązuje stosowanie jednolitej kolorystyki dla całej elewacji od strony drogi publicznej,
  - h) w przypadku rozbiórki obiektu obowiązuje wykonanie jego inwentaryzacji i odtworzenie budynku o gabarytach i architekturze nawiązującej do historycznej;
- 4) dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczone nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy:
- a) na poziomie przyziemia: schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp,
  - b) na wysokości powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej: wykuszy, balkonów, gzymsów wieńczących – maksymalnie do 1,2 m; innych elementów budynku – maksymalnie do 0,7 m,
  - c) szybów windowych;
- 5) dla budynków istniejących w dniu wejścia niniejszego planu w życie, dopuszcza się:
- a) zachowanie, przebudowę, odbudowę zewnętrznych schodów budynków, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów,
  - b) wysunięcie warstw ocieplenia poza wyznaczone linie zabudowy i linie rozgraniczające terenów elementarnych dróg;
- 6) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej:
- a) ustala się jednakowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla wszystkich segmentów,
  - b) ustala się jednakową wysokość okapu dachu od strony elewacji frontowej przyległych do siebie budynków mieszkalnych,
  - c) dopuszcza się rozbudowę:
    - wyłącznie w poziomie przyziemia, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
    - o dachach stromych lub płaskich, z dopuszczeniem stropodachów użytkowych;
- 7) dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 8) w przypadku lokalizacji nowych garaży w zespołach obowiązuje realizacja według jednolitego i powtarzalnego projektu z zachowaniem tych samych: gabarytów, formy dachu i rodzaju zastosowanych materiałów dla poszczególnych segmentów zespołu;
- 9) dla nowych budynków garażowych, gospodarczych oraz budynków technicznych, przeznaczonych dla inżynierskich urządzeń sieciowych ustala się:
- a) maksymalną wysokość: 5 m,
  - b) jedną kondygnację nadziemną,
  - c) dachy płaskie lub strome,
  - d) zakaz lokalizacji garaży blaszanych;
- 10) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu niezgodnego z przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem:
- a) zagospodarowania związanego z imprezami okolicznościowymi, np. sportowo-rekreacyjnymi (wystawy, kiermasze świąteczne itp.), na czas trwania imprezy,
  - b) ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,

- c) punktów sprzedaży sezonowej (plac targowy na otwartej przestrzeni itp.) bez obiektów kubaturowych, trwającej kilka dni,
  - d) rozwiązań dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 11) zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych na elewacjach budynków od strony ulic. Zakaz nie dotyczy: rur spustowych, instalacji odgromowych, a także szafek gazowych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niewystających poza lico budynku oraz instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii z zastrzeżeniem pkt 16 i 17;
- 12) niezależnie od ustaleń planu:
- a) dopuszcza się rozwiązania uwzględniające potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, w zakresie zapewnienia im dostępności,
  - b) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków: realizacja szybów windowych, klatek schodowych, pomieszczeń dla urządzeń i instalacji niezbędnych do obsługi technicznej istniejących budynków itp.;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach działki budowlanej od 0 do 3;
- 14) dopuszcza się utrzymanie zainwestowania i użytkowania niespełniającego ustaleń planu, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu, do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z przeznaczeniem, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, z zastrzeżeniem lit. a i b:
- a) istniejąca zabudowa lub jej część zlokalizowana poza liniami zabudowy, może być poddawana remontom i przebudowie bez prawa powiększania kubatury,
  - b) zainwestowanie i użytkowanie o innych parametrach niż określone w ustaleniach, istniejące legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, uznaje się za zgodne z planem;
- 15) obowiązuje zastosowanie obudowy estetycznej:
- a) dla urządzeń i instalacji lokalizowanych na dachach płaskich,
  - b) dla obiektów przeznaczonych do czasowego gromadzenia odpadów, obiektów technicznych oraz inżynierskich urządzeń sieciowych wolno stojących, jeżeli nie ma możliwości ich wbudowania w kubaturę budynku;
- 16) zakazuje się sytuowania mikroinstalacji, małych instalacji oraz innych instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii w ekspozycji obiektów o wartościach zabytkowych:
- a) na elewacjach frontowych od strony ulic i placów, z wyłączeniem okładzin elewacyjnych i stolarki okiennej z uwzględnieniem kompozycji elewacji budynku,
  - b) na dachach od strony ulic i placów, chyba że cała lub część połaci dachu będzie wykonana w formie np. dachu solarnego lub z wykorzystaniem dachówki solarnej,
  - c) w części frontowej działki budowlanej od strony ulic i placów, z wyłączeniem instalacji podziemnych;
- 17) ustala się zasady realizacji ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych:
- a) na istniejącej i nowej zabudowie z uwzględnieniem kompozycji całości elewacji budynku,
  - b) na istniejących i nowych dachach stromych w formie części lub całej połaci np. wykonanej jako dach solarne lub z wykorzystaniem dachówki solarnej, z zastrzeżeniem lit. a,
  - c) na istniejących i nowych dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 25 stopni - w formie dowolnej,
  - d) w formie wypełnienia otworów okiennych;



- 18) w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalno-usługowych i użyteczności publicznej, w szczególności w nowo projektowanych garażach podziemnych lub innych pomieszczeniach najniższej kondygnacji położonej poniżej poziomu terenu, realizuje się ukrycia podstawowej odporności zapewniające w razie potrzeby możliwość zaadoptowania do funkcji ochronnej dla liczby osób wynikającej z przeznaczenia budynku;
- 19) ustala się pas ochrony funkcyjnej dla napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn o szerokości 7 m (po 3,5 m po obu stronach osi linii);
- 20) w pasie ochrony funkcyjnej obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z eksploatacji i bezpieczeństwa infrastruktury elektroenergetycznej; w przypadku likwidacji lub skablowania linii ustalenie traci moc;
- 21) ustala się pas techniczny o szerokości:
- 1 m (po 0,5 m po obu stronach osi rury) dla sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, dla urządzeń zlokalizowanych na sieci, o szerokości powyżej 1m szerokość pasa technicznego jest równa szerokości danego urządzenia,
  - 6 m (po 3 m po obu stronach osi rury) dla magistral wodociągowych i kolektorów kanalizacyjnych o średnicy co najmniej 400 mm,
  - 0,5 m dla sieci ciepłej od skrajni rury po obu stronach,
  - 0,5 m (po 0,25 m z każdej strony od osi linii kablowych) dla sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn;
- 22) w pasie technicznym zakazuje się: zabudowy kubaturowej, nasadzeń drzew i krzewów, utwardzenia terenu z zastosowaniem nawierzchni nierozbieralnych;
- 23) obowiązuje strefa kontrolowana dla sieci gazowej;
- 24) ustala się minimalną odległość nowej zabudowy od skrajni rury po obu stronach:
- sieci wodociągowych – 2 m,
  - sieci i kolektorów kanalizacyjnych – 4 m,
  - sieci ciepłej – 1,5 m.

#### 4. Ustalenia komunikacyjne:

- ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym przede wszystkim poprzez ulice: P.Z.2251.KD.D, P.Z.2253.KD.D, ul. Obotrycka, ul. Bogumińska oraz ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego, położone poza granicami planu, umożliwiające połączenie z innymi terenami osiedli Żelechowa i Niebuszewo;
- przy budowie każdego obiektu budowlanego oraz przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego, obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt 6, 7, umieszczenie na terenie realizowanej inwestycji odpowiedniej dla jej prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i rowerów, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych tą inwestycją;
- wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz miejsc postojowych dla rowerów określa tabela:

Lp.	Obiekt lub teren	Minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych (mp)		
		dla samochodów osobowych	dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową	dla rowerów
1	2	3	4	5
1.	Budynki mieszkalne jednorodzinne	2 mp/1 mieszkanie	0 mp	0mp

2.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mp/1 mieszkanie	2 mp/100 mieszkań	0,2 mp/1 mieszkanie
3.	Hotele, pensjonaty	2,5 mp/10 miejsc hotelowych	1 mp/100 miejsc hotelowych lecz nie mniej niż 1 mp/ hotel	1,25 mp/100 miejsc hotelowych
4.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych, domy pomocy społecznej	1 mp/10 podopiecznych	1 mp/20 podopiecznych	0,2 mp/10 łóżek
5.	Sklepy	2,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	0,5 mp/100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
6.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadalni charytatywnych)	1 mp/5 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych	1 mp/100 m <sup>2</sup> powierzchni całkowitej
7.	Biura	1 mp/50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	1 mp/2000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej* lecz nie mniej niż 1mp	0,6 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*
8.	Przychodnie	2 mp/1 gabinet	1 mp/5 gabinetów	1 mp/5 gabinetów
9.	Obiekty dydaktyczne	1 mp/10 słuchaczy przebywających jednocześnie	1 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie	5 mp/100 słuchaczy przebywających jednocześnie
10.	Placówki opiekuńczo - wychowawcze	1 mp/5 zatrudnionych	0 mp	0mp
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	2 mp/25 dzieci	1 mp/obiekt	2 mp/25 dzieci, lecz nie mniej niż 1mp
12.	Usługi różne	1 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp/100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	0,2 mp /100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*

\* do powierzchni użytkowej, w przypadku obliczeń zapotrzebowania miejsc postojowych, nie zalicza się: powierzchni garaży i urządzeń technicznych, magazynów, archiwów, itp.

- 4) ogólna liczba miejsc postojowych dla samochodów stanowi sumę liczb miejsc postojowych obliczoną na podstawie wskaźników z kolumny 3 i 4;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe, określone w pkt 3, nie obowiązują w przypadku:
  - a) budowy, przebudowy obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania obiektu istniejącego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - b) gdy ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;
- 7) w granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi teren elementarny przeznaczony na ulicę lub drogę wewnętrzną dopuszcza się trasy rowerowe.

#### 5. Ustalenia inżynierskie:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu i inżynierskich urządzeń sieciowych, przy czym:

- a) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych (ulic, dróg wewnętrznych) stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - b) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, poza terenami wymienionymi w pkt 1 lit. a, stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - c) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne; ustalenia dla sieci i inżynieryjnych urządzeń sieciowych obowiązują z zastrzeżeniem pkt 12;
- 2) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych w obszarze lub poza obszarem planu;
  - 3) system wodociągowy należy realizować:
    - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
    - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
  - 4) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej lub nowej kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu;
  - 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
    - a) obowiązuje retencjonowanie wód opadowych i roztopowych oraz ich wykorzystanie do celów własnych lub częściowe opóźnione odprowadzenie do istniejącej lub nowej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej w obszarze lub poza obszarem planu (po spełnieniu wymagań dotyczących ich czystości),
    - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych i lokalnych rozwiązań do odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do wód powierzchniowych oraz na lub do gruntu (w zależności od warunków gruntowo wodnych),
    - c) dopuszcza się lokalne systemy zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na potrzeby odwodnienia terenów przyległych, wykorzystujące błękitno-zieloną infrastrukturę;
  - 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej kanalizacji ogólnospławnej na kanalizację rozdzielczą (sanitarną i deszczową);
  - 7) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejących lub nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu;
  - 8) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejących lub nowych sieci ciepłych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu lub źródeł niskoemisyjnych; dopuszcza się realizację sieci ciepłej pomiędzy linią zabudowy a granicą terenu drogowego;
  - 9) dopuszcza się budowę indywidualnych i lokalnych niskoemisyjnych źródeł wytwarzających niezależnie lub w skojarzeniu energię elektryczną, ciepło i chłód;
  - 10) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących lub nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn, zlokalizowanych na obszarze lub poza obszarem planu, poprzez istniejące lub nowe stacje transformatorowe SN/nn;
  - 11) dopuszcza się likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia nn i budowę sieci kablowych, również w nowej lokalizacji;
  - 12) ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej lub nowej infrastruktury telekomunikacyjnej zlokalizowanej na obszarze lub poza obszarem planu; przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej realizuje się zgodnie z przepisami telekomunikacyjnymi;

- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 90 mm, sieć gazowa – 25 mm, sieć ciepła – 20 mm, kanalizacja sanitarna – 0,2 m, kanalizacja deszczowa – 0,3 m;
- 14) obowiązują rozwiązania inżynierskie zmniejszające zużycie wody, energooszczędne lub wykorzystujące energie odnawialne.

#### **6. Ustalenia zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
- 2) z uwagi na niewystąpienie problematyki scalania i podziału nieruchomości, nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych**

##### **§ 7. Teren elementarny P.Z.2219.MN,U - powierzchnia 0,66 ha**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi na działce nr 147/5 z obrębu 3036.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) ustala się wprowadzenie pasa zieleni o szerokości min. 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Obotryckiej.

###### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

###### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Haliny Gaińskiej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji kolektora deszczowego.

##### **§ 8. Teren elementarny P.Z.2220.U - powierzchnia 0,09 ha**

###### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

###### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych lub gospodarczych;
- 5) na działce nr 147/21 z obrębu 3036 ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.2247.KD.D lub z ul. Haliny Gaińskiej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych;
- 6) dopuszcza się wbudowanie stacji transformatorowej w budynek usługowy.

### **§ 9. Teren elementarny P.Z.2221.U,M - powierzchnia 0,08 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi z dopuszczeniem lokali mieszkalnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnego, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) zakazuje się lokalizacji wolno stojących budynków garażowych lub gospodarczych;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.2247.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

## **§ 10. Teren elementarny P.Z.2222.MN - powierzchnia 0,48 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) ustala się wprowadzenie pasa zieleni o szerokości min. 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej ulicy Obotryckiej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.2247.KD.D lub z ul. Haliny Gaińskiej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

## **§ 11. Teren elementarny P.Z.2223.MW,U - powierzchnia 0,25 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w budynki mieszkalne, nie wyżej niż do pierwszej kondygnacji nadziemnej włącznie.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się zmniejszania powierzchni terenu biologicznie czynnej, istniejącego w dniu wejścia w życie niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.2248.KD.D lub z ul. Haliny Gaińskiej, położonej poza granicami planu;

- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej nn.

**§ 12. Teren elementarny P.Z.2224.U - powierzchnia 0,03 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 3) dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynek usługowy kryty dachem o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) dopuszcza się doświetlenie poddasza wyłącznie oknami połaciowymi;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego lub z ul. Wycieczkowej, położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

**§ 13. Teren elementarny P.Z.2225.MW,U - powierzchnia 0,85 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się:
  - a) usługi wbudowane w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
  - b) parking naziemny lub zespół garaży w wydzieleniu wewnętrznym 1.KG/KS.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego:
  - a) w granicach działki budowlanej: 50 %,
  - b) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KG/KS: 35 %;

3) przy realizacji parkingu naziemnego pomiędzy miejscami postojowymi, ustala się realizację zwartych, wyodrębnionych powierzchni, umożliwiających naturalną vegetację roślin i zagospodarowanie wód opadowych, o minimalnej powierzchni 10 m<sup>2</sup> każda, na których należy wprowadzić drzewa w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym:

- a) suma tych powierzchni musi stanowić minimum 20% powierzchni całego parkingu,
- b) dopuszcza się realizację nawierzchni parkingu jako wodoprzepuszczalnej.

### 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:

- a) 35%,
- b) 50% dla wydzielenia wewnętrznego 1.KG/KS;

2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;

3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;

4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Sokoła 9, ul. Wycieczkowej 1,2,3 i ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;

5) istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 23 – do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;

6) dopuszcza się zagospodarowanie wydzielenia wewnętrznego 1.KG/KS w formie:

- a) zespołu garaży lub parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
- b) zieleni urządzonej;

7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### 4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:

1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2250.KD.D, P.Z.2251.KD.D, P.Z.2256.KDW, ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego lub z ul. Wycieczkowej, położonych poza granicami planu;

2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

### § 14. Teren elementarny P.Z.2226.MN - powierzchnia 0,86 ha

#### 1. Ustalenia funkcjonalne:

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### 2. Ustalenia ekologiczne:

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;



- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Zagłoby 18, 18a, 19, 19a, 20, 20a, 21, 21a, 22, 22a, 23, 23a obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2250.KD.D, P.Z.2251.KD.D, P.Z.2256.KDW lub z ul. Wycieczkowej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

### **§ 15. Teren elementarny P.Z.2227.MN - powierzchnia 0,58 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Zagłoby 15,15a, 16,16a, 17,17a obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2252.KDW lub z ul. Wycieczkowej, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

### **§ 16. Teren elementarny P.Z.2228.MW,U - powierzchnia 0,77 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;

3) na działkach: 56 i 58/4 z obręb 3094 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Sokoła 3, 4, 5, 6, 7, 8 i ul. Zagłoby 13, 13a, 14, 14a obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) istniejące obiekty obrony cywilnej - schrony pod budynkami przy ul. Sokoła 5 i przy ul. Sokoła 8 – do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektów lub obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2252.KDW, P.Z.2253.KD.D, ul. Wycieczkowej lub z odcinka ul. Sokoła położonych poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, elektroenergetycznej nn.

### **§ 17. Teren elementarny P.Z.2229.MW,U - powierzchnia 0,12 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 4) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Wilhelma Roentgena 10, 11 i ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego 13 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;

7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2254.KD.D, P.Z.2262.KDW lub z ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego położonej poza granicami planu;
- 2) ustala się dostęp z terenu drogi gospodarczej zlokalizowanej na działce nr 60/17 z obrębu 3094, położonej poza granicami planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

#### **§ 18. Teren elementarny P.Z.2230.MN - powierzchnia 0,05 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej:
  - a) 50 % z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) 40% dla działek nr 83/1 i 84 z obrębu 3094.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej:
  - a) 60 % na działce nr 83/1 i 84 z obrębu 3094,
  - b) 50 % na działce 82 i 83/2 z obrębu 3094;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy, ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego 10, 11, 12 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2262.KDW i ul. Ks. Alfonsa Mańkowskiego położonej poza granicami planu;
- 2) ustala się dostęp z terenu drogi gospodarczej zlokalizowanej na działce nr 60/17 z obrębu 3094 położonej poza granicami planu;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

#### **§ 19. Teren elementarny P.Z.2231.MN - powierzchnia 0,39 ha**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

### **3. Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalania komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2254.KD.D, P.Z.2258.KDW lub z odcinka ul. Wilhelma Roentgena położonego poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej.

## **§ 20. Teren elementarny P.Z.2232.MW,U - powierzchnia 0,57 ha**

### **1. Ustalania funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

### **2. Ustalania ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

### **3. Ustalania kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Zagłoby 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i ul. Wilhelma Roentgena 31, 32 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Zagłoby 9 ÷ 12 – do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalania komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2253.KD.D, P.Z.2254.KD.D, P.Z.2258.KDW lub P.Z.2263.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

**§ 21. Teren elementarny P.Z.2233.MW,U - powierzchnia 0,22 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Zagłoby 1, 2, 3, 4 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D lub P.Z.2258.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci ciepłej.

**§ 22. Teren elementarny P.Z.2234.MN - powierzchnia 0,26 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższego położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;

- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2255.KD.D, P.Z.2258.KDW, lub z odcinka oraz ul. Wilhelma Roentgena, położonego poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej nn.

#### **§ 23. Teren elementarny P.Z.2235.MW,U - powierzchnia 0,10 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ulicy Cienistej 36, 37:
  - a) obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3,
  - b) zakazuje się zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza;
- 5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D lub P.Z.2255.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

#### **§ 24. Teren elementarny P.Z.2236.MW,U – powierzchnia 0,51 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) przeznaczenie działki nr 6/1 z obrębu 3094: stacja transformatorowa.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) istniejąca powierzchnia zabudowy do zachowania, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 7 % powierzchni zabudowy poszczególnych budynków, w celu poprawy funkcjonowania istniejących budynków;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2251.KD.D, P.Z.2257.KDW lub z ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego, położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

## **§ 25. Teren elementarny P.Z.2237.MW,U - powierzchnia 1,15 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w łącznikach pomiędzy budynkami przy ul. Zagłoby 27-28 i 31-32.

### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i ul. Zagłoby 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) obowiązuje zachowanie bram przejazdowych w budynkach przy ul. Zagłoby 27-28,31-32 i nawierzchni przejazdu z kostki kamiennej;
- 6) obowiązuje zachowanie istniejącego przejścia pieszego, łączącego drogę P.Z.2259.KDW z ulicą Ks. bpa Władysława Bandurskiego, oznaczonego na rysunku planu;
- 7) dla obiektu o wartościach zabytkowych, zlokalizowanego przy ulicy Cienistej 44 obowiązują:
  - a) ustalenia zawarte w § 6 ust. 3,

- b) zakaz zwiększania gabarytów istniejących doświetleń poddasza;
- 8) istniejący obiekt obrony cywilnej – ukrycie pod budynkiem przy ul. Bandurskiego 6 do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 9) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 10) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2251.KD.D, P.Z.2255.KD.D, P.Z.2257.KDW, P.Z.2259.KDW lub z ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn.

### **§ 26. Teren elementarny P.Z.2238.MN - powierzchnia 0,31 ha**

#### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyżej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Cienistej 39, 40, 41, 42, 43 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków o których mowa w pkt 4:
  - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dach płaski lub stropodach użytkowy dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji jednej kondygnacji,
  - c) dopuszcza się dobudowę jednokondygnacyjnych przedsionków wejściowych do elewacji frontowej o szerokości nie większej niż 2 m;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2255.KD.D, P.Z.2259.KDW, lub P.Z.2260.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;



- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji sanitarnej.

**§ 27. Teren elementarny P.Z.2239.MW,U - powierzchnia 0,05 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 3) dla obiektu o wartościach zabytkowych zlokalizowanego przy ul. Cienistej 38, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 5) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2249.KD.D, P.Z.2255.KD.D, lub P.Z.2260.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn.

**§ 28. Teren elementarny P.Z.2240.MW,U - powierzchnia 0,37 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, zlokalizowanych przy ul. Cienistej 5, 6, 7, 8, 9, 10, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) obowiązuje zachowanie bramy przejazdowej w budynkach przy ul. Cienistej 6-7 oraz odtworzenie w przejeździe nawierzchni brukowej z kostki granitowej;

- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2255.KD.D lub P.Z.2261.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej nn i kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 29. Teren elementarny P.Z.2241.MN - powierzchnia 0,11 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w wydzieleniu wewnętrznym 1.KG/KS dopuszcza się garaże lub parking dla samochodów osobowych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych, przy ul. Cienistej 1a, 2, 3, 4 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków, o których mowa w pkt 4:
  - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) dach płaski lub stropodach użytkowy dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji jednej kondygnacji;
- 6) dopuszcza się zagospodarowanie wydzielenia wewnętrznego 1.KG/KS w formie:
  - a) zespołu garaży lub parkingu naziemnego dla samochodów osobowych,
  - b) zieleni urządzonej;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2255.KD.D, lub P.Z.2261.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

#### **§ 30. Teren elementarny P.Z.2242.MW,U - powierzchnia 0,53 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) przeznaczenie działki nr 70/16 z obrębu 3094: stacja transformatorowa;
- 3) dopuszcza się usługi:
  - a) wbudowane w partery budynków mieszkalnych,
  - b) parterowe, dobudowane do budynków mieszkalnych.

#### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

#### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;
- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 1, 1a, 2, 3, 4, 4a i ul. Obotryckiej 20, 21, 22, 23, 24 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) zakazuje się zabudowy balkonów w budynku przy ul. Ks. bpa Władysława Bandurskiego 1, 1a;
- 6) istniejący obiekt obrony cywilnej - schron pod budynkiem przy ul. Obotryckiej 21÷24 do zachowania, dopuszcza się likwidację obiektu po jego wykreśleniu z ewidencji budowli ochronnych;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2255.KD.D, P.Z.2261.KDW, Ks. bpa Władysława Bandurskiego położonej poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych SN i nn;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

#### **§ 31. Teren elementarny P.Z.2243.MW,U - powierzchnia 0,22 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków mieszkalnych.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 35 %;

- 2) zakazuje się realizacji nowych budynków mieszkalnych;
- 3) istniejąca maksymalna wysokość zabudowy do utrzymania;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Obotryckiej 16, 17, 18, 19 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) dopuszcza się likwidację istniejącego ukrycia wolno stojącego zlokalizowanego przy ul. Obotryckiej 19;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu P.Z.2261.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci: ciepłej, elektroenergetycznej nn.

#### **§ 32. Teren elementarny P.Z.2244.MN - powierzchnia 0,10 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Cienistej 11, 12, 13, 14, obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków o których mowa w pkt 4:
  - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dach płaski lub stropodach użytkowy dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji jednej kondygnacji,
  - c) dopuszcza się dobudowę jednokondygnacyjnych przedsionków wejściowych do elewacji frontowej o szerokości nie większej niż 2 m;
- 6) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2255.KD.D, P.Z.2261.KDW lub odcinka ul. Cienistej, położonego poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;

- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 33. Teren elementarny P.Z.2245.MN - powierzchnia 0,25 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w terenie wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
  - b) usługi,
  - c) zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami;
- 3) przeznaczenie działki nr 60/23 z obrębu 3094: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej: 40 %;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy dla wydzielenia wewnętrznego 1.MW,U: 45 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu,
  - b) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja w dachu stromym;
- 4) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla obiektów o wartościach zabytkowych zlokalizowanych przy ul. Wilhelma Roentgena 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 6) zakazuje się rozbudowy budynku przy ul. Wilhelma Roentgena 20;
- 7) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków przy ulicy Wilhelma Roentgena 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19:
  - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. d,
  - b) dach płaski lub stropodach użytkowy dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji jednej kondygnacji,
  - c) dopuszcza się dobudowę jednokondygnacyjnych przedsionków wejściowych do elewacji frontowej o szerokości nie większej niż 2 m;
- 8) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 9) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2253.KD.D, lub P.Z.2254.KD.D;
- 2) ustala się dostęp do terenu z drogi gospodarczej na działce nr 60/17 z obrębu 3094;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej SN;
- 6) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont lub likwidację i budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej SN/nn oraz realizację sieci elektroenergetycznych.

**§ 34. Teren elementarny P.Z.2246.MN - powierzchnia 0,21 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) w terenie wydzielenia wewnętrznego I.MW,U dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami,
  - b) usługi.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego w granicach działki budowlanej: 50 %.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 50 %;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m do najwyższej położonego punktu przekrycia dachu, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne i usługowe kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla obiektów o wartościach zabytkowych przy ul. Wilhelma Roentgena 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3;
- 5) zakazuje się rozbudowy budynku przy ul. Wilhelma Roentgena 23;
- 6) ustala się warunki rozbudowy i dobudowy do budynków przy ulicy Wilhelma Roentgena 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30:
  - a) maksymalna wysokość: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, z zastrzeżeniem lit. c,
  - b) dach płaski lub stropodach użytkowy dopuszcza się wyłącznie w przypadku realizacji jednej kondygnacji,
  - c) dopuszcza się dobudowę jednokondygnacyjnych przedsionków wejściowych do elewacji frontowej o szerokości nie większej niż 2 m;
- 7) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: P.Z.2253.KD.D, P.Z.2254.KD.D lub P.Z.2263.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymagań ustalonych w § 6 ust. 4;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i zagospodarowanie wód opadowych realizuje się zgodnie z § 6 ust. 5.

**§ 35. Teren elementarny P.Z.2247.KD.D - powierzchnia 0,09 ha (ul. Jana z Czarnolasu)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 16,2 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

**§ 36. Teren elementarny P.Z.2248.KD.D - powierzchnia 0,07 ha (ul. Pochyła)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,8 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji sanitarnej.

**§ 37. Teren elementarny P.Z.2249.KD.D - powierzchnia 0,42 ha (ul. Zagłoby)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) obowiązuje utrzymanie jezdni brukowanej z kostki granitowej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 38. Teren elementarny P.Z.2250.KD.D - powierzchnia 0,13 ha (ul. Hajduczka)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,5 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 39. Teren elementarny P.Z.2251.KD.D - powierzchnia 0,11 ha (ul. Sokoła)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 12,2 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 3) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 40. Teren elementarny P.Z.2252.KDW - powierzchnia 0,05 ha**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**1. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

Teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 6,9 m;



- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 41. Teren elementarny P.Z.2253.KD.D - powierzchnia 0,12 ha (ul. Sokoła)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,5 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, minimum jednostronny chodnik;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 42. Teren elementarny P.Z.2254.KD.D - powierzchnia 0,09 ha (ul. Wilhelma Roentgena)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 7,8 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, obustronny chodnik;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznych SN i nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 43. Teren elementarny P.Z.2255.KD.D - powierzchnia 0,19 ha (ul. Cienista)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica dojazdowa.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 8,1 m;
- 2) ustala się przekrój ulicy: jezdnia, obustronne chodniki;
- 3) dopuszcza się zachowanie istniejącego przekroju;
- 4) ulicę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 5) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

## **§ 44. Teren elementarny P.Z.2256.KDW - powierzchnia 0,04 ha (ul. Hajduczka)**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5,4 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

## **§ 45. Teren elementarny P.Z.2257.KDW - powierzchnia 0,03 ha**

### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5,5 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;

- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 46. Teren elementarny P.Z.2258.KDW - powierzchnia 0,08 ha (ul. Wilhelma Roentgena)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 47. Teren elementarny P.Z.2259.KDW - powierzchnia 0,03 ha (ul. Cienista)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynieryjne:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,5 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 48. Teren elementarny P.Z.2260.KDW - powierzchnia 0,02 ha (ul. Zagłoby)**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

#### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 5,4 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdni;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 49. Teren elementarny P.Z.2261.KDW - powierzchnia 0,17 ha (ul. Zagłoby)**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 4,6 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdni;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 50. Teren elementarny P.Z.2262.KDW - powierzchnia 0,01 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

##### **3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

##### **4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 3,8 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdni;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

#### **§ 51. Teren elementarny P.Z.2263.KDW - powierzchnia 0,01 ha**

##### **1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

##### **2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni;
- 2) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 2,7 m;
- 2) ustala się przekrój drogi: pieszo-jezdnia;
- 3) drogę obejmuje się obszarem ruchu uspokojonego;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznych nn, kanalizacji ogólnospławnej.

**§ 52. Teren elementarny P.Z.2264.KD.L - powierzchnia 0,04 ha**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna (część pasa drogowego drogi publicznej - ulicy Kruczej).

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Dopuszcza się program zieleni uzupełniającej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie elementów ulicy i urządzeń z nią związanych.

**4. Ustalenia komunikacyjne i inżynierskie:**

- 1) szerokość terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, minimum 9,6 m;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę sieci elektroenergetycznej nn, kanalizacji deszczowej, kolektora deszczowego.

**Rozdział 4.  
Ustalenia końcowe**

**§ 53.** Na obszarze objętym planem traci moc Uchwała Nr XXXVIII/944/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 7 września 2009 r. w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Park Brodowski” w Szczecinie (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 13 października 2009 r., Nr 69, poz.1863).

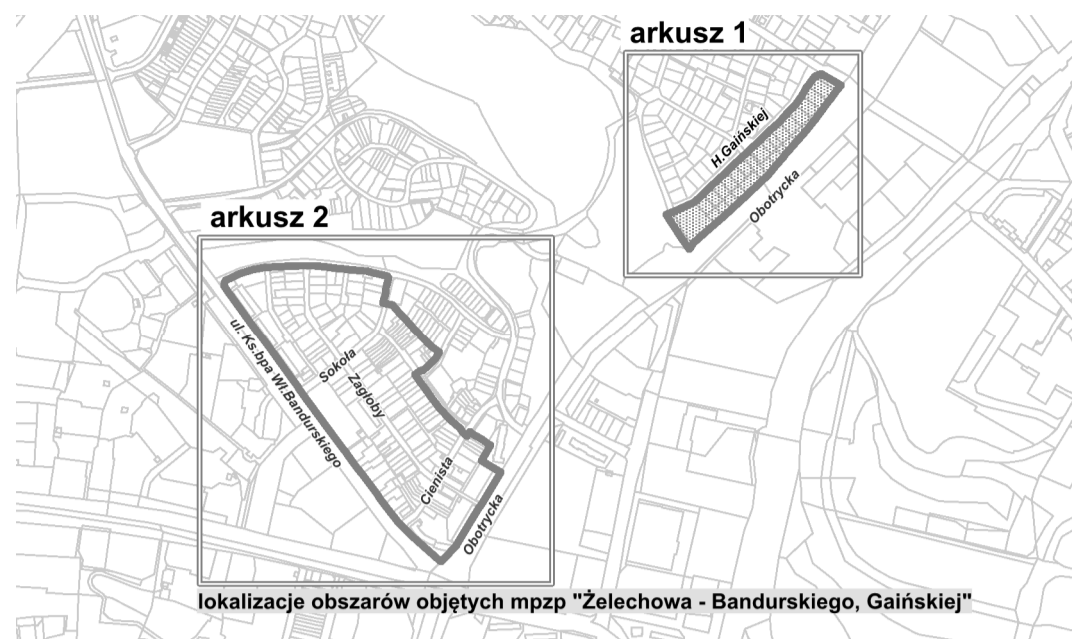
**§ 54.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 % dla całego obszaru planu.

**§ 55.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Szczecin.

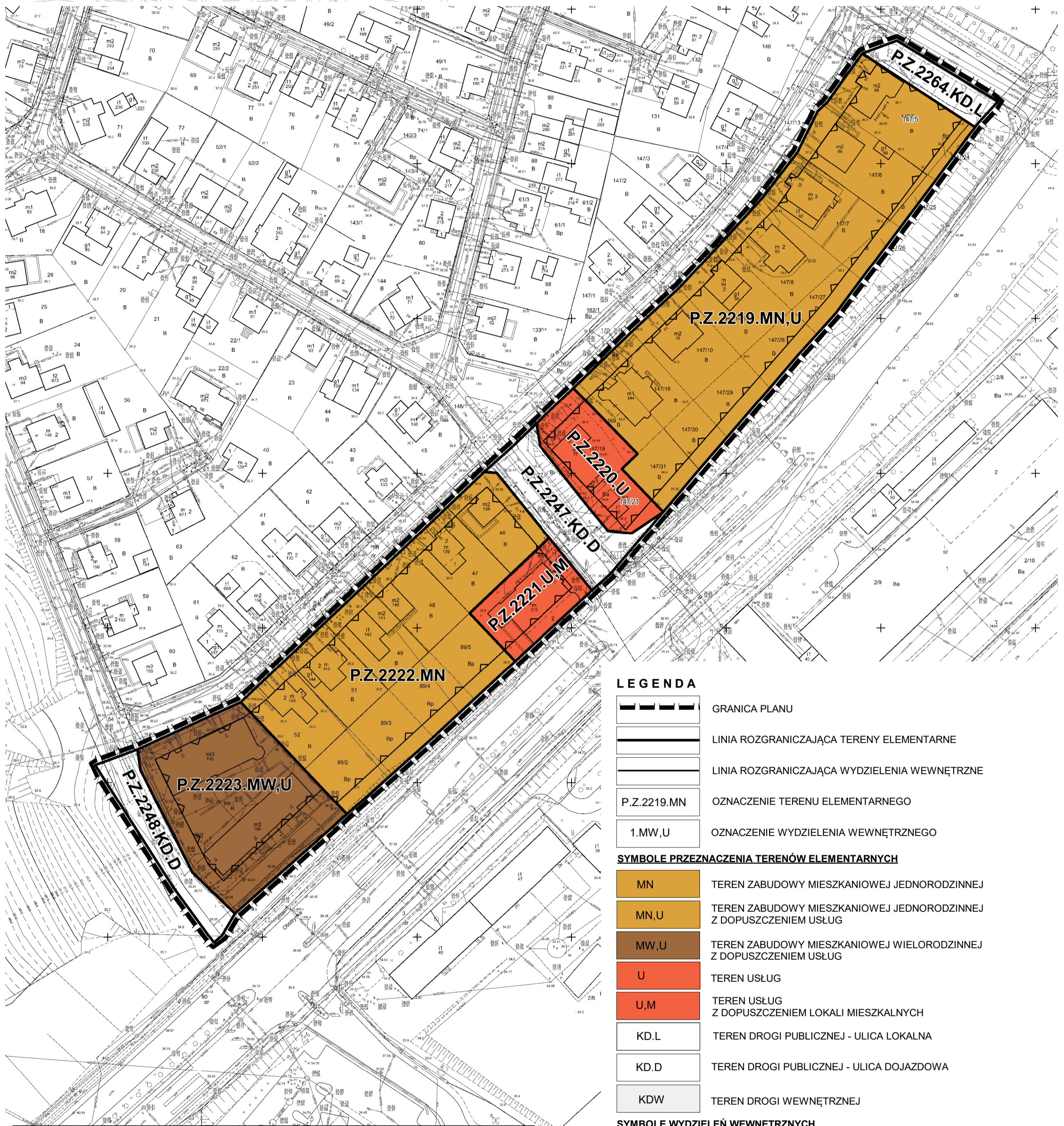
**§ 56.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Szczecin

**Renata Łażewska**



**Załącznik nr 1 - arkusz 1**  
**do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie**  
**miejsceowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**"Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej" w Szczecinie**



**LEGENDA**

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

**SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH**

	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	TEREN USŁUG
	TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM LOKALI MIESZKALNYCH
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**SYMBOLE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH**

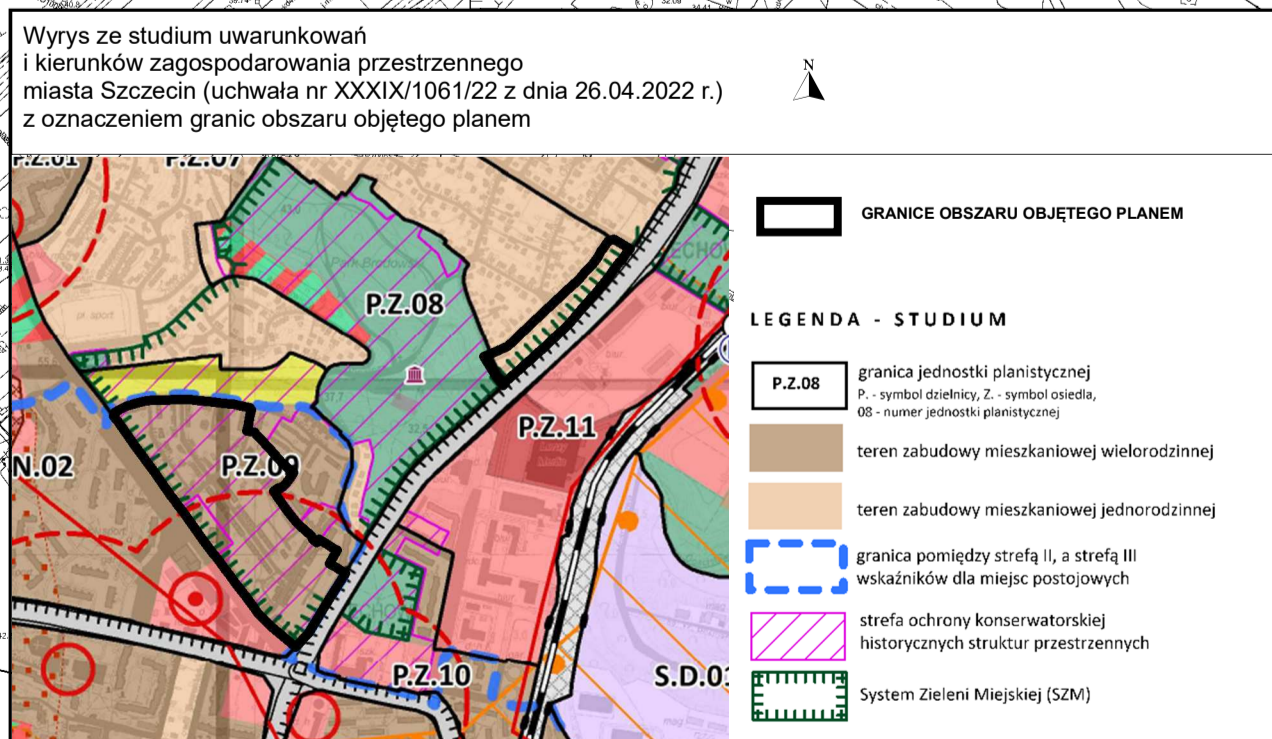
	TEREN GARAŻY LUB PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI

**OZNACZENIA**

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	PRZEJŚCIE PIESZE

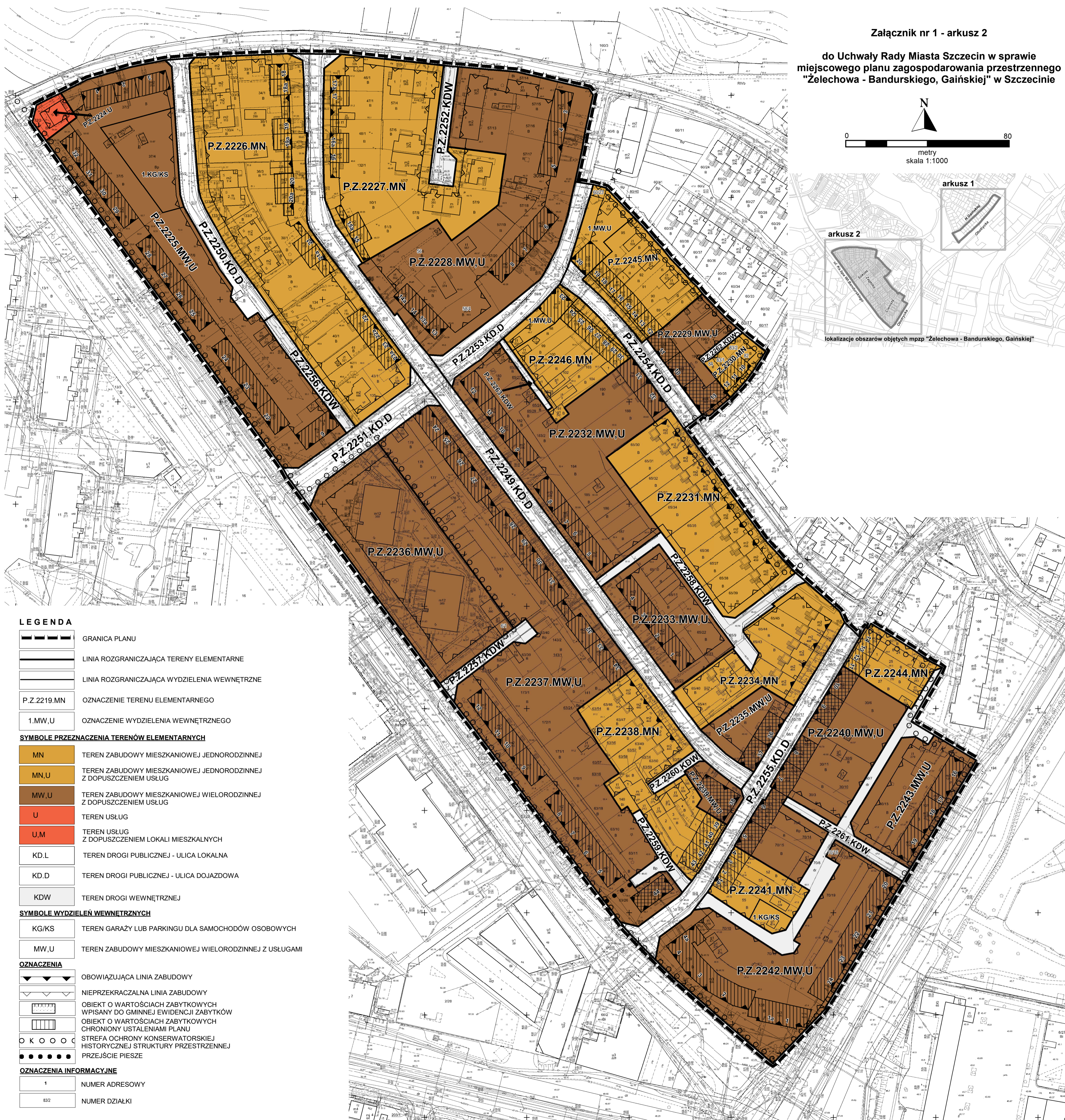
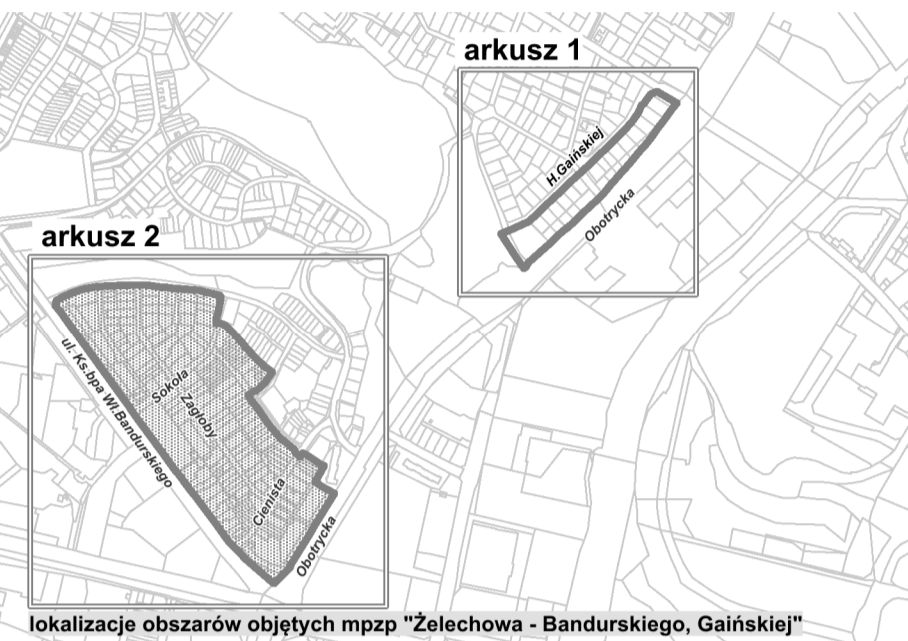
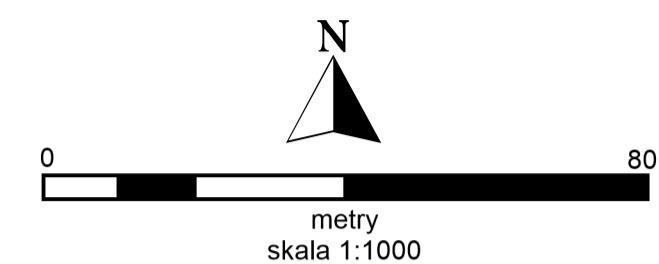
**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

	NUMER ADRESOWY
	NUMER DZIAŁKI



Załącznik nr 1 - arkusz 2

do Uchwały Rady Miasta Szczecin w sprawie  
 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
 "Żelechowa - Bandurskiego, Gaińskiej" w Szczecinie



LEGENDA

	GRANICA PLANU
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY ELEMENTARNE
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA WYDZIELENIA WEWNĘTRZNE
P.Z.2219.MN	OZNACZENIE TERENU ELEMENTARNEGO
1.MW,U	OZNACZENIE WYDZIELENIA WEWNĘTRZNEGO

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW ELEMENTARNYCH

	MN	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	MN,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	MW,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
	U	TEREN USŁUG
	U,M	TEREN USŁUG Z DOPUSZCZENIEM LOKALI MIESZKALNYCH
	KD,L	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA
	KD,D	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA DOJAZDOWA
	KD,W	TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

SYMBOLE WYDZIELEŃ WEWNĘTRZNYCH

	KG/KS	TEREN GARAŻY LUB PARKINGU DLA SAMOCHODÓW OSOBOWYCH
	MW,U	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI

OZNACZENIA

	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKT O WARTOŚCIACH ZABYTKOWYCH CHRONIONY USTALENIAMI PLANU
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEJ STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
	PRZEJŚCIE PIESZE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

1	NUMER ADRESOWY
832	NUMER DZIAŁKI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/1126/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1. § 1.** W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Żelechowa-Bandurskiego, Gaińskiej**” w Szczecinie nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/1126/22  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 28 czerwca 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), **Rada Miasta Szczecin rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „**Żelechowa-Bandurskiego, Gaińskiej**” w Szczecinie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 08.03.2022 r. do 29.03.2022 r..

W okresie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu, tj. do dnia 13.04.2022 r., nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/1126/22

Rady Miasta Szczecin

z dnia 28 czerwca 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa – Bandurskiego, Gaińskiej” w Szczecinie ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**