

**UCHWAŁA NR XLII/782/05**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 18 lipca 2005 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, zm. 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1085/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998r. zm. Uchwała Nr VIII/148/03 z dn.29.07.2003r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 168,13 ha ograniczony:

- 1) od północy ul. Przygodną i ogrodami działkowymi,
- 2) od wschodu ul. Derdowskiego i Witkiewicza,
- 3) od południa ul. Ku Słońcu,
- 4) od zachodu granicą miasta z gminą Dobra.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, składający się z arkuszy 1 i 2, zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G. 5001. WZ – pow. 6,41 ha,
- 2) Z.G. 5002. MW,U – pow. 3,6 ha,
- 3) Z.G. 5003. MW,U – pow. 1,21 ha,
- 4) Z.G. 5004. MW,U – pow. 2,13 ha,
- 5) Z.G. 5005. MW,U – pow. 0,39 ha,
- 6) Z.G. 5006. MW,U – pow. 1,2 ha,
- 7) Z.G. 5007. MW,U – pow. 1,05 ha,
- 8) Z.G. 5008. ZP – pow. 0,5 ha,
- 9) Z.G. 5009. ZP – pow. 0,11 ha,
- 10) Z.G. 5010. ZP – pow. 0,14 ha,
- 11) Z.G. 5011. MW,U – pow. 0,45 ha,
- 12) Z.G. 5012. MW,U – pow. 0,83 ha,
- 13) Z.G. 5013. MW,U – pow. 3,37 ha,
- 14) Z.G. 5014. UK – pow. 0,90 ha,
- 15) Z.G. 5015. MW,U – pow. 3,72 ha,
- 16) Z.G. 5016. UC – pow. 12,44 ha,
- 17) Z.G. 5017. KSP – pow. 0,32 ha,
- 18) Z.G. 5018. U – pow. 0,70 ha,
- 19) Z.G. 5019. WZ – pow. 1,89 ha,
- 20) Z.G. 5020. ZP – pow. 2,52 ha,
- 21) Z.G. 5021. ZP – pow. 5,89 ha,
- 22) Z.G. 5022. MN,U – pow. 0,16 ha,
- 23) Z.G. 5023. WZ – pow. 5,36 ha,
- 24) Z.G. 5024. WZ – pow. 7,44 ha,
- 25) Z.G. 5025. ZP – pow. 1,9 ha,
- 26) Z.G. 5026. US – pow. 3,6 ha,
- 27) Z.G. 5027. ZP – pow. 22,9 ha,
- 28) Z.G. 5028. MN – pow. 0,50 ha,
- 29) Z.G. 5029. ZP – pow. 0,88 ha,
- 30) Z.G. 5030. ZP – pow. 1,85 ha,
- 31) Z.G. 5031. MN – pow. 0,17 ha,

- 32) Z.G. 5032. ZP – pow. 12,62 ha,
- 33) Z.G. 5033. ZP – pow. 9,65 ha,
- 34) Z.G. 5034. MN,U – pow. 0,75 ha,
- 35) Z.G. 5035. MN,U – pow. 3,13 ha,
- 36) Z.G. 5036. MN,U – pow. 2,24 ha,
- 37) Z.G. 5037. MN,U – pow.1,82 ha,
- 38) Z.G. 5038. MN,U – pow.1,13 ha,
- 39) Z.G. 5039. MN,U – pow.0,35 ha,
- 40) Z.G. 5040. MW,U – pow.1,48 ha,
- 41) Z.G. 5041. MN,U – pow.0,37 ha,
- 42) Z.G. 5042. MN,U – pow.0,48 ha,
- 43) Z.G. 5043. MN,U – pow.0,23 ha,
- 44) Z.G. 5044. MW,U – pow.0,27 ha,
- 45) Z.G. 5045. MN,U – pow.1,32 ha,
- 46) Z.G. 5046. MN,U – pow.0,26 ha,
- 47) Z.G. 5047. MN,U – pow.1,23 ha,
- 48) Z.G. 5048. MN,U – pow.2,12 ha,
- 49) Z.G. 5049. MW,U – pow.0,20 ha,
- 50) Z.G. 5050. KD.G – pow.9,9 ha,
- 51) Z.G. 5051. KD.GP – pow.1,64 ha,
- 52) Z.G. 5052. KD.G – pow. 6,45 ha,
- 53) Z.G. 5053. KD.G – pow. 3,6 ha,
- 54) Z.G. 5054. KD.Z – pow. 1,94 ha,
- 55) Z.G. 5055. KD.Z – pow.1,11 ha,
- 56) Z.G. 5056. KD.L – pow. 1,76 ha,
- 57) Z.G. 5057. KD.L – pow. 1,93 ha,
- 58) Z.G. 5058. KD.L – pow. 0,89 ha,
- 59) Z.G. 5059. KD.D – pow. 0,41 ha,
- 60) Z.G. 5060. KD.D – pow. 0,208 ha,
- 61) Z.G. 5061. KD.D – pow. 1,23 ha,
- 62) Z.G. 5062. KD.D – pow. 0,71 ha,
- 63) Z.G. 5063. KD.D – pow. 0,37 ha,
- 64) Z.G. 5064. KD.D – pow. 0,93 ha,
- 65) Z.G. 5065. KDW – pow. 0,23 ha,
- 66) Z.G. 5066. KP – pow. 0,075 ha,
- 67) Z.G. 5067. KDW – pow. 0,06ha,
- 68) Z.G. 5068. KDW – pow. 0,01 ha,
- 69) Z.G. 5069. KDW – pow. 0,04 ha
- 70) Z.G. 5070. KDW – pow. 0,33 ha,
- 71) Z.G. 5071. KPR – pow. 0,12 ha,
- 72) Z.G. 5072. KPR – pow. 0,12 ha,
- 73) Z.G. 5073. KD.Z – pow. 0,06 ha,
- 74) Z.G. 5074. KS – pow. 0,06 ha,
- 75) Z.G. 5075. KS – pow. 0,06 ha,
- 76) Z.G. 5076. KP – pow. 0,06 ha,
- 77) Z.G. 5077.U – pow. 0,39 ha
- 78) Z.G. 5078. E – pow. 0,002 ha,
- 79) Z.G. 5079. E – pow. 0,01 ha,
- 80) Z.G. 5080. E – pow. 0,22 ha,
- 81) Z.G. 5081. E – pow. 0,006 ha,
- 82) Z.G. 5082. E – pow. 0,003 ha,
- 83) Z.G. 5083.E - pow. 0,008ha,
- 84) Z.G. 5084.E – pow. 0,004 ha,
- 85) Z.G. 5085.E – pow. 0,008 ha
- 86) Z.G. 5086.E – pow. 0,008 ha
- 87) Z.G. 5087.E – pow. 0,008 ha
- 88) Z.G. 5088.E – pow. 0,008 ha

- 89) Z.G. 5089.KPS – pow. 0,002 ha
- 90) Z.G. 5090.MW,U – pow. 0,24 ha
- 91) Z.G. 5091 .MW,U – pow. 0,20 ha
- 92) Z.G. 5092 .E – pow. 0,14 ha
- 93) Z.G. 5093. KDW – pow. 0,023 ha
- 94) Z.G.5094.KDW – pow. 0,29 ha
- 95) Z.G. 5095. E – pow. 0,13 ha

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej i wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, tereny usług, tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>, tereny sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, obszar ujęcia wody podziemnej Świerczewo, system infrastruktury technicznej i układ komunikacyjny.

§ 3. 1. Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie w skali 1:1000 składający się z arkuszy nr 1 i nr 2, stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:30000 (Uchwała Nr XLVIII/593/98 Rady Miasta Szczecina z dn. 08.06.1998r., zm. Uchwała Nr VIII/148/03 Rady Miasta Szczecina z dn.29.07.2003r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

3. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta oraz zasady ich finansowania stanowi Załącznik nr 3, będący integralną częścią uchwały.

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu 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 w sposób następujący:

Z – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód,

G - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta – osiedle Gumieńce,

5 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,

001 – liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego.

symbol terenu oznaczający:

MW,U	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
MN,U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
U	teren usług
UC	teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup> ,
US	teren sportu i rekreacji
ZP	teren zieleni urządzonej
UK	tereny usług sakralnych
KD.GP	teren dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego
KD.G	teren dróg publicznych – ulica główna
KD.Z	teren dróg publicznych – ulica zbiorcza
KD.L	teren dróg publicznych – ulica lokalna
KD.D	teren dróg publicznych – ulica dojazdowa
KDW	teren dróg wewnętrznych
KPR	teren ciągów pieszo – rowerowych
KP	teren ciągów pieszych
KS	teren parkingów
KSP	teren stacji paliw
E	teren stacji transformatorowej
WZ	teren ujęcia wody

KPS teren przepompowni ścieków sanitarnych

3. Ustalenia sformułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego.

4. Ustalenia sformułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) Ustalenia funkcjonalne;
- 2) Ustalenia ekologiczne;
- 3) Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) Ustalenia zasad parcelacji;
- 5) Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej;
- 6) Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej;
- 7) Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych.

5. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe.

§ 5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **arboretum** - teren, na którym są uprawiane głównie drzewa i krzewy do celów naukowo - badawczych, m.in. w zakresie ekologii, aklimatyzacji i hodowli; arboreta wchodzi w skład ogrodów botanicznych lub istnieją jako placówki samodzielne;
- 2) **bogaty program zieleni** - zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **dostęp ogólny** - dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi ani przedmiotowymi, w szczególności ogrodzeniem, biletami wstępu, czasem dostępności;
- 5) **dostęp publiczny** - dostęp do terenu nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi tj. zapewniony każdej osobie na podstawie pewnych warunków o charakterze organizacyjnym lub finansowym, np. dostęp tylko w ustalonych godzinach, bilety wstępu;
- 6) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 7) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, punkty redukcyjne gazu, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej.
- 8) **kompozycja obiektu** - układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 9) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 10) **kompozycja zespołu zieleni** - układ przestrzenny drzew, krzewów i powierzchni trawiastych oraz trwałych i głównych elementów wyposażenia parkowego (np. założenia pomnikowe, baseny i stawy, obiekty kubaturowe);
- 11) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 13) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 14) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu: związanego z prowadzeniem usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia,

serwis i naprawa sprzętu biurowego i domowego itp. oraz związanego z usługami turystycznymi np.: działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;

15) **obszar ruchu uspokojonego** – obszar wymagający stosowania różnych form ograniczania ruchu pojazdów i redukcji ich prędkości oraz tworzenia preferencji dla ruchu pieszego i rowerowego;

16) **powierzchnia sprzedaży**: część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której wlicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.);

17) **powierzchnia terenu biologicznie czynna** - grunt rodzimy oraz woda powierzchniowa na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;

18) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys:

- a) parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo
- b) ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu.

Do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio – balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe – stanowiące integralną część budynku.

Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych.

Do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.

19) **reklama wbudowana** - miejsce lub urządzenie wykorzystywane do ekspozycji napisów i znaków graficznych o charakterze informacyjnym lub marketingowym. Reklama wbudowana stanowi wtórny element wyposażenia elewacji, umieszczony na zakończonym inwestycyjnie obiekcie budowlanym. Reklamą wbudowaną nie jest miejsce lub urządzenie, o którym mowa powyżej, stanowiące element pierwotnego wystroju lub projektu budynku, a także szyld o powierzchni do 0,3 m<sup>2</sup>;

20) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;

21) **strefa B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej** – strefa ochrony układów przestrzennych lub ich fragmentów, w obrębie których dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

22) **strefa K ochrony krajobrazu kulturowego** – strefa ochrony krajobrazu związanego z historycznym układem przestrzennym lub występująca autonomicznie, jako wartościowy krajobraz ukształtowany w wyniku działalności człowieka, jak komponowane założenia zieleni (parki, cmentarze, obsadzenia ulic). W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia szczegółowe mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej i zieleni oraz ich ochronę na podstawie przepisów o ochronie zabytków;

23) **strefa W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** - obszar występowania stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji organu właściwego w zakresie ochrony dóbr kultury, na którym dopuszcza się inwestowanie po przeprowadzeniu obserwacji archeologicznej w formie nadzoru archeologicznego nad realizacją robót ziemnych. Ustalony planem obszar występowania dóbr kultury, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków;

24) **wartościowy drzewostan** - chronione na podstawie ustaw: drzewa i krzewy, pomniki przyrody oraz aleje i parki zabytkowe a także inne pojedyncze drzewa lub ich grupy spełniające jedną z poniższych cech:

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane np. jodły: nikko, Veitcha i kalifornijska, sosny: żółta, Jeffreya i Banksa, świerki: biały, Brewera i serbski, cypryśnik błotny, metasekwoja chińska, miłorząb dwudzielny, klony: nikkoński i kolchidzki, oczary: wirginijski i japoński, grujecznik japoński, grab amerykański,

- c) drzewa i krzewy gatunków pospolitych o obwodach pnia mierzonego na wys.130 cm: olsza, klon jesionolistny, czeremcha, wierzba, grochodrzew – powyżej 200 cm, klon, kasztanowiec, morwa, jesion, świerk, sosna, daglezwia, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiaz, jodla, magnolia - powyżej 51 cm.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych z wyłączeniem terenów: Z.G.5026.US, Z.G.5027.ZP, Z.G.5029.ZP, Z.G.5032.ZP, Z.G.5016.UC;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych elementów stacji telefonii oraz masztów antenowych i radiowych na dachach budynków pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki - z wyłączeniem terenów:
  - a) E - tereny stacji transformatorowych
  - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług
  - c) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi
  - d) Z.G.5040.MW,U
  - e) Z.G.5044.MW,U
  - f) Z.G.5049.MW,U
  - g) Z.G.5090.MW,U
  - h) Z.G.5091.MW,U
  - i) Z.G.5024.WZ
  - j) Z.G.5017.KSP
  - k) Z.G.5018.U
  - l) Z.G.5077.U;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych stacji paliw.

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

- 1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) rewitalizacji zabudowy historycznej,
  - b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) cięć sanitarnych.
- 2) na terenach MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów i funkcji obniżających standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, poprzez:
  - a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
  - b) działalność nocną w godzinach 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>.
- 3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 4) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) na działkach budowlanych zaleca się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

- 1) na terenach MN i MN,U, na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dopuszcza się na tej samej działce lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych;
- 2) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.
- 3) na terenach MN i MN,U zakazuje się lokalizacji domów sezonowych, letniskowych;
- 4) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;
- 5) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku;
- 6) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami,

studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp. Ustalenie dotyczy również wymienionych elementów wspartych na słupach.

7) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących lub wbudowanych:

- a) na tle i wśród zorganizowanej zieleni urządzonej,
- b) na elewacjach z cegły i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,
- c) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;

8) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

9) dopuszcza się zachowanie i adaptację zainwestowania i użytkowania istniejącego legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu, z wyjątkiem obiektów przeznaczonych do likwidacji wskazanych w ustaleniach szczegółowych. Istniejące legalnie budynki wymienione w ustaleniach szczegółowych a przeznaczone do likwidacji, mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;

10) w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej ochronie podlega: istniejąca zabudowa o wartości zabytkowej, tworząca kompozycję zespołu o jednolitym charakterze: skromnych, parterowych domków 1- lub 2- rodzinnych typu bliźniak i zabudowy szeregowej wielorodzinnej. Istniejąca zabudowa współczesna o lokalnej wartości kulturowej powinna być dostosowana do charakteru zespołu. Zadrzewienia przyuliczne i układy ogrodów przydomowych, nawierzchnie brukowe i ogrodzenia do zachowania;

11) w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej dopuszczalne są działania inwestycyjne, uwzględniające tradycyjną kompozycję zespołu zabudowy i typ zabudowy istniejącej, charakteryzującej się następującymi cechami:

- a) dom typu bliźniak lub wolno stojący o wysokości zabudowy 2 kondygnacje naziemne z dachem stromym, lecz nie więcej niż do wysokości 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
- b) dach stromy, symetryczny, kalenicowy z możliwością doświetlenia poddaszy poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5m lub okien połaciowych;
- c) dachy z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym;
- d) linia ogrodzeń frontowych prosta, konstrukcja ażurowa, wysokość ogrodzenia od 1,1 m do 1,6 m;

12) w obiektach znajdujących w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej:

- a) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do: osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- b) dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących poziomów nadproży,
- c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny;

13) w strefie B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem wskazanych w ustaleniach szczegółowych;

14) w strefie K ochrony krajobrazu kulturowego ochronie podlegają elementy krajobrazowe: charakterystyczny układ i rozplanowanie ulic Różyckiego i Szeligowskiego, nawiązujących swoim przebiegiem do kierunku przebiegu rzeki Bukowej jako elementu kształtującego układ urbanistyczny, zieleni „otulająca” od strony wschodniej, północnej i zachodniej wraz z jeziorem Słoneczne istniejący kompleks zabudowy jedno i wielorodzinnej, w tym również zabudowę o wartości historycznej, przebieg rzeczki Bukowa oraz historyczną zabudowę przy ul. Przygodnej na terenie ujęcia wody podziemnej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się wydzielania działek po obrysie budynków.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
  - a) Z.G.5050.KD.G i Z.G.5051.KD.GP (ul. Ku Słońcu) - połączenie z gminą Dobra oraz obszarem śródmieścia,
  - b) Z.G.5052.KD.G (ul. gen. Taczaka) - połączenie poprzez ul. 26 Kwietnia z obszarem śródmieścia oraz os. Pogodno i Zawadzkiego – Klonowica,
  - c) Z.G.5053.KD.G i Z.G.5054.KD.Z (ul. Derdowskiego) – połączenie z os. Pogodno i os. Gumieńce,
  - d) Z.G.5055.KD.Z (ul. Witkiewicza) – połączenie z os. Pogodno, os. Przyjaźni oraz obszarem śródmieścia;
- 3) zapotrzebowanie na miejsca postojowe oblicza się w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 4) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych nie obowiązują w przypadku:
  - a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
  - b) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
  - c) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego;
  - d) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.).

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) linie rozgraniczające dróg i ciągów pieszo – rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 do 250 mm ułożonej w układzie pierścieniowym zasilanej poprzez magistrale o średnicy 300 do 500 mm w ul. Ku Słońcu, Przygodnej i Derdowskiego;
- 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 zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 4) odprowadzanie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej o średnicy 0,20 – 0,50 m poprzez kolektor w ul. Ku Słońcu zlewni oczyszczalni ścieków „Górny Brzeg”;
- 5) odprowadzanie wód opadowych do rzeki Bukowej poniżej Jeziora Słonecznego poprzez kolektory kanalizacji deszczowej o średnicy 0,60 do 1,60 m w ul. Ku Słońcu, Taczaka, Derdowskiego;
- 6) przy budowie, modernizacji i rozbudowie systemu kanalizacji deszczowej należy uwzględnić zakazy i nakazy obowiązujące na obszarze strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;
- 7) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy 100 – 200 mm ułożonej w układzie pierścieniowym;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci grzewczej zasilanej poprzez magistralę o przekroju 2 x 700 mm systemu ciepłowni „Pomorzan” oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła zasilane gazem lub olejem opałowym;
- 9) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 10) przy spełnieniu warunków ochrony środowiska dopuszcza się stosowanie innych źródeł ciepła, jak energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłone, niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe itp.
- 11) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 12) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć wodociągowa – 100 mm, sieć kanalizacji ściekowej – 0,20 m, sieć kanalizacji deszczowej - 0,30 m, sieć gazowa – 100 mm.
- 14) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) ujęcie wody podziemnej „Świerczewo” przy ul. Przygodnej z ustanowioną strefą ochronną;
- 2) w negocjacjach dotyczących działania w strefie W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych uwzględnia się sezonowość badań archeologicznych, które mogą być bez ograniczeń prowadzone w okresie od maja do października włącznie.



### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny Z.G.5001.WZ**

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

Przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 4) w granicach terenu określonego na rysunku planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

###### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

###### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5093.KDW oraz od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodnej) poprzez tereny Z.G.5019.WZ i Z.G.5020.ZP w oparciu o istniejący dojazd do ogrodów działkowych;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

###### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się ze stacji transformatorowej projektowanej na terenie Z.G.5092.E;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

###### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

##### **§ 8. Teren elementarny Z.G.5002.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

###### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).
- 4) zakazuje się podziału działek zabudowanych.

###### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), Z.G.5093.KDW i Z.G.5094.KDW;

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsca postojowe/1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:

- a) miejsc postojowych w ulicy Z.G.5094.KDW,
- b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) wzdłuż terenu elementarnego;

5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5080.E.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5056.KD.L (Gen. Stanisława Maczka) i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);

2) kanały deszczowe o średnicy 0,20 m i 1,00 m do przebudowy i włączenia do sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);

3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 9. Teren elementarny Z.G.5003.MW,U**

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;

3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;

2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) budynki kryte dachami stromymi;

4) obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5070.KDW lub Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg Z.G.5070.KDW i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy): 35 m;

3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5057.KD.L i Z.G.5070.KDW.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5070.KDW;

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami tej ulicy z ulicą Z.G.5070.KDW.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5070.KDW;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 10. Teren elementarny Z.G.5004.MW,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) oraz Z.G.5093.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsca postojowe/1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 11. Teren elementarny Z.G.5005.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) w pasie 5 metrów od korony skarpy wzdłuż strumienia Wierzbak zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeczki w celu konserwacji.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg Z.G.5057.KD.L i Z.G.5070.KDW: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5070.KDW i Z.G.5057.KD.L.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5070.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych wzdłuż terenu elementarnego w ulicy Z.G.5070.KDW,
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), Z.G.5070.KDW oraz w ciągu pieszo - rowerowym Z.G.5071.KPR.

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 12. Teren elementarny Z.G.5006.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) w pasie 5 metrów od korony skarpy wzdłuż strumienia Wierzbak zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeczki w celu konserwacji.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5070.KDW;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi Z.G.5070.KDW: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5070.KDW.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5070.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5070.KDW, wzdłuż terenu elementarnego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5070.KDW oraz w ciągach pieszo - rowerowych: Z.G.5071.KPR i Z.G.5072.KPR;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 13. Teren elementarny Z.G. 5007.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%;
- 2) w pasie 5 metrów od korony skarpy wzdłuż strumienia Wierzbak zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rzeczki w celu konserwacji.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5070.KDW lub Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg Z.G.5070.KDW i Z.G.5057.KD.L: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5057.KD.L i Z.G.5070.KDW.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5070.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5070.KDW, wzdłuż terenu elementarnego,
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L, wzdłuż terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5070.KDW oraz w ciągu pieszo – rowerowym Z.G.5072.KPR;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 14. Teren elementarny Z.G.5008.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej wzdłuż strumienia Wierzbak. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa możliwa poprzez teren Z.G.5005.MW,U od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i ciąg pieszo – rowerowy Z.G.5071.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 15. Teren elementarny Z.G.5009.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej wzdłuż strumienia Wierzbak. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa możliwa poprzez teren Z.G.5006.MW,U od ciągu pieszo – rowerowego Z.G.5071.KPR i Z.G.5072.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 16. Teren elementarny Z.G.5010.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej wzdłuż strumienia Wierzbak. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 2) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa możliwa poprzez teren Z.G.5007.MW,U od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i ciąg pieszo – rowerowy Z.G.5072.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 17. Teren elementarny Z.G.5011.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia

odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:

- a) miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka), wzdłuż terenu elementarnego,
- b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. Stanisława Maczka) oraz Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 18. Teren elementarny Z.G.5012. MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka), wzdłuż terenu elementarnego;

5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5081.E.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. Stanisława Maczka) oraz w ciągach pieszo – rowerowych Z.G.5071.KPR i Z.G.5072.KPR.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.



## **§ 19. Teren elementarny Z.G.5013.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) lub Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg Z.G.5056.KD.L i Z.G.5057.KD.L: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka), wzdłuż terenu elementarnego,
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego;
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5082.E.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5056.KD.L (Gen. Stanisława Maczka) oraz w ciągu pieszo – rowerowym Z.G.5072.KPR;
- 2) kanał deszczowy o średnicy 1,00 m do przebudowy w linii rozgraniczające ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy;
- 4) pozostawia się istniejący rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m.

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 20. Teren elementarny Z.G.5014.UK**

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

- 1) przeznaczenie terenu: obiekt sakralny z zielenią towarzyszącą;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z funkcją terenu: dom parafialny, zaplecze socjalno – biurowe, sale katechetyczne, świetlica itp.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 50%;
- 2) maksymalna wysokość kościoła 22 metry do najwyższej położonej krawędzi dachu, z wyłączeniem wieży kościoła;
- 3) wysokość zabudowy towarzyszącej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) zaleca się wykonanie ozdobnego ogrodzenia terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od terenu Z.G.5057.KD.L;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) kościoły, kaplice – 1miejsce postojowe/10 miejsc siedzących;
  - b) dom parafialny – 1 miejsce postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L, wzdłuż terenu elementarnego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m do przebudowy w linii rozgraniczającej ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 21. Teren elementarny Z.G.5015.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 30%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane dla celów zabudowy wielorodzinnej o powierzchni min. 1200m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do drogi Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka), Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) lub Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od dróg Z.G.5056.KD.L , Z.G.5057.KD.L i Z.G.5050.KD.G: 30 m;

3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż terenu Z.G.5056.KD.L, Z.G.5057.KD.L i Z.G.5050.KD.G.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G. 5056.KD.L (gen. St. Maczka), Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) i Z.G.5064.KD.D (Przygodna);

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;

b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5084.E;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) i Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) oraz Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu);

2) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV do przebudowy.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

1) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

2) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **§ 22. Teren elementarny Z.G.5016.UC**

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

Przeznaczenie terenu: usługi handlu – teren lokalizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 10%.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu elementarnego;

2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) dopuszcza się reklamy wolnostojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 8000m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od drogi Z.G.5056.KDL (gen. St. Maczka): 60m;

3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 35 metrów wzdłuż terenu Z.G.5056.KDL.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka), od ulicy Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu) poprzez zjazd publiczny usytuowany na przedłużeniu ul. Hrubieszowskiej oraz – z zastrzeżeniem pkt 2 – od ulicy Z.G.5051.KD.GP;

2) dopuszcza się tymczasowy dojazd od ulicy Z.G.5051.KD.GP do czasu zagospodarowania tej ulicy zgodnie z planem;

3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;

4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> - 25 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> pow.

sprzedazy;

b) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – 35 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;

c) obiekty ekspozycyjno – handlowe – 20 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Gen. Stanisława Maczka i Polskich Marynarzy oraz w ulicy Ku Słońcu;

2) pozostawia się istniejący rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

1) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

2) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **§ 23. Teren elementarny Z.G.5017.KSP**

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

Przeznaczenie terenu: stacja paliw.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) dopuszcza się reklamy wolnostojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługę realizuje się poprzez teren Z.G.5016.UC zgodnie z ustaleniami w § 22 ust.5 pkt 1 i 2;

2) realizację zabudowy, jej przebudowę, rozbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika - minimum 4 miejsca postojowe/1obiekt.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

1) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 24. Teren elementarny Z.G.5018.U**

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

Przeznaczenie terenu: usługi motoryzacyjne.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 20%.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;

2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) budynki kryte dachami płaskimi;

4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;

6) dopuszcza się reklamy wolnostojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługę realizuje się poprzez teren Z.G.5016.UC zgodnie z ustaleniami w § 22 ust.5 pkt 1 i 2;

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników określonych w punkcie 3;

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) warsztaty pojazdów mechanicznych – 3 miejsca postojowe/1 stanowisko naprawcze;
- b) myjnie samochodowe – 2 stanowiska postojowe/1 stanowisko do mycia;
- c) inne usługi motoryzacyjne – 2 miejsca postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) oraz w Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 25. Teren elementarny Z.G. 5019.WZ**

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

Przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizacje urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna) w oparciu o istniejący wjazd na teren ogrodów działkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się ze stacji transformatorowej projektowanej na terenie Z.G.5078.E.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 26. Teren elementarny Z.G.5020. ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzonej. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren częściowo w ESZM;
- 2) wzdłuż doliny rzeki Bukowej i strumienia Wierzbak obowiązuje przywrócenie naturalnych walorów doliny;
- 3) zakazuje się kanalizacji naturalnych cieków wodnych;
- 4) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zaleca się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyłącznie wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustala się dostęp ogólny do terenu;
- 7) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) oraz od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, położonej przy granicy miasta, do czasu likwidacji ogrodów działkowych na terenie Z.G.5001.WZ;
- 2) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m, z wylotem do rzeki Bukowej, do przebudowy w linii rozgraniczającej ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy).
- 3) dopuszcza się realizację kablowych sieci uzbrojenia niezbędnych dla obsługi ścieżki przyrodniczo-dydaktycznej;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu rzeki Bukowej.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

### **§ 27. Teren elementarny Z.G.5021.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

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

- 1) teren częściowo objęty ESZM;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącej rzeźby terenu i „oczka wodnego”;
- 3) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 4) zaleca się uporządkowanie terenu wokół „oczka wodnego” i wyposażenie w obiekty małej architektury, w celu stworzenia terenu wypoczynkowego.

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

- 1) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wraz z obiektami garażowymi i gospodarczymi przy ul. Przygodnej 21, określona na rysunku planu do likwidacji. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele zgodne z planem. Budynki wyłącznie mieszkalne mogą być poddawane remontom kapitalnym bez prawa powiększenia kubatury budynku;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego – z zastrzeżeniem pkt 1;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam, nie związanych z funkcją terenu;
- 4) ustala się dostęp ogólny do terenu.
- 5) w granicach terenu określonego na rysunku planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna).

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejący rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m do przebudowy w linii rozgraniczającej ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu „oczka wodnego”.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;
- 2) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **§ 28. Teren elementarny Z.G.5022.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie: obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 75%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna).
- 2) pozostawia się istniejący sposób odprowadzania ścieków do zbiornika bezodpływowego i wywożenie poza obszar strefy ochronnej ujęcia wody;
- 3) odprowadzanie wód opadowych z dachów poprzez urządzenia lokalne do gruntu.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 29. Teren elementarny Z.G.5023.WZ**

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

Przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

Zaopatrzenie w energię elektryczną realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia w ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 30. Teren elementarny Z.G.5024.WZ**

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

Przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 90%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją i rozbudową ujęcia wody;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z funkcją terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania terenu;

- 6) przy rozbudowie istniejących budynków:
  - a) obowiązuje zachowanie wysokości zabudowy,
  - b) obowiązuje zachowanie geometrii dachów,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
  - d) obowiązuje nawiązanie do typu zabudowy istniejącej;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowych budynków związanych z funkcjonowaniem terenu:
  - a) o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji lecz nie wyżej niż 12 metrów do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu,
  - b) krytych dachami stromymi o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno podobnym,
  - c) z zastosowaniem doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi,
  - d) nawiązujących do typu zabudowy istniejącej na działce.
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) ustala się dostęp do terenu Z.G.5085.E.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną realizuje się w oparciu o sieci inżynierskie uzbrojenia w ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna).
- 2) pozostawia się istniejący sposób odprowadzania ścieków do zbiornika bezodpływowego i wywożenie poza obszar strefy ochronnej ujęcia wody;

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 31. Teren elementarny Z.G.5025.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleń urządzona.

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

- 1) teren częściowo objęty ESZM;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego „oczka wodnego”;
- 3) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) obowiązuje uporządkowanie terenu wokół „oczka wodnego” i wyposażenie go w obiekty małej architektury, w celu stworzenia terenu wypoczynkowego;
- 5) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 6) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu „oczka wodnego”.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 32. Teren elementarny Z.G.5026.US**



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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizacje funkcji towarzyszących w zakresie gastronomii, kultury, handlu detalicznego, turystyki i nauki;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 60m<sup>2</sup>, związanych z przeznaczeniem terenu.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 75%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) funkcje towarzyszące, określone w ust. 1 pkt 2 nie mogą przekraczać 25% dopuszczonej powierzchni zabudowy;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu. Dla zabudowy tymczasowej obowiązują formy zabudowy i powierzchnia zabudowy jak dla zabudowy docelowej;
- 6) dopuszcza się lokalizacje naziemnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 7) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbiernymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej, gastronomii o powierzchni sali konsumpcyjnej do 100m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 10) dopuszcza się lokalizacje reklam związanych z funkcją terenu;
- 11) zakazuje się grodzenia terenu wzdłuż południowej granicy działek;
- 12) dopuszcza się ogrodzenie terenu od strony południowej w odległości 15 metrów od granicy terenu Z.G.5029.ZP;
- 13) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 14) ustala się dostęp publiczny do terenu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się – z zastrzeżeniem pkt 2 - od ulicy Z.G. 5052.KD.G (gen. St. Taczaka) oraz Z.G.5076.KP;
- 2) obsługa terenu od ulicy Z.G.5052.KD.G ograniczona do relacji prawoskrętnych;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub użytkowania terenu oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 4;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów) – 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
  - b) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) – 2 miejsca postojowe/1 kort;
  - c) inne obiekty rekreacyjno – sportowe – 2 miejsca postojowe/10 użytkowników;
- 5) dojazd do tymczasowych ogrodów działkowych poprzez istniejący zjazd i zgodnie z ustaleniem w pkt 2.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia z ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) poprzez ciąg pieszy Z.G.5076.KP.
- 2) odprowadzanie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych poprzez lokalne urządzenia podczyszczające do gruntu.

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 33. Teren elementarny Z.G.5027.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona w formie: parku, ogrodu, ogrodu przeszklonego, arboretum, palmiarni itp. Inwestycja celu publicznego.
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów dla potrzeb funkcji określonych w pkt 1;

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) obowiązuje utworzenie zieleni parkowej z zielenią ozdobną gatunkowo zróżnicowaną;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 85%;
- 4) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieków wodnych;

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

- 1) w obiektach określonych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się lokalizację zaplecza socjalno – biurowego, drobnej gastronomii, sal szkoleniowych itp.;
- 2) funkcje określone w pkt 1 dopuszcza się również w formie wbudowanej w obiekty określone w ust. 1 pkt 1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie do 20% powierzchni zabudowy dla funkcji towarzyszących: gastronomia, sale konferencyjne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 6) budynki kryte dachami stromymi;
- 7) zabudowa o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) lokalizacja budynków dla funkcji towarzyszących możliwa jest łącznie z realizacją funkcji określonej w ust. 1 pkt 1;
- 10) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, nie związanego z funkcją terenu;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z funkcją terenu;
- 12) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 13) zaleca się sporządzenie kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu;
- 14) zaleca się zorganizowanie konkursu na kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu.
- 15) zaleca się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 16) ustala się dostęp publiczny do terenu.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa funkcji wymienionych w ust. 1 pkt 1 możliwa od ulicy Z.G.5054.KD.Z (Derdowskiego) i Z.G.5055.KD.Z (Witkiewicza);
- 2) obsługę tymczasowych ogrodów działkowych realizuje się poprzez istniejące dojazdy od ulicy Witkiewicza i Z.G.5054.KD.Z;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub użytkowania terenu oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) dla funkcji określonych w ust. 1 pkt 1 takich jak arboretum, palmiarnia itp: 1 miejsce postojowe/10 użytkowników i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;
  - b) sale konferencyjne – 1 miejsce postojowe/5 uczestników.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5054.KD.Z (Derdowskiego) i Z.G.5055.KD.Z (Witkiewicza);
- 2) pozostawia się istniejącą podziemną magistralę cieplną o przekroju 2x700 mm biegnącą wzdłuż ul. Derdowskiego;
- 3) dopuszcza się przebudowę elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV uwzględniającą dopuszczone planem zagospodarowanie;
- 4) dopuszcza się przebudowę gazociągów o średnicy 200 mm i 150 mm uwzględniającą dopuszczone planem zagospodarowanie.

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;

2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 34. Teren elementarny Z.G.5028.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 75%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Witkiewicza;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia Osiedla Somosierry (poza obszarem planu).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 35. Teren elementarny Z.G. 5029.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) wzdłuż doliny rzeki Bukowej obowiązuje przywrócenie naturalnych walorów doliny;
- 3) zakazuje się kanalizacji naturalnego ciek wodnego;
- 4) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zaleca się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyłącznie wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna) oraz Z.G.5076.KP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się realizację sieci kablowych uzbrojenia niezbędnych dla obsługi ścieżki przyrodniczo - dydaktycznej;

2) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu rzeki Bukowej.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 36. Teren elementarny Z.G.5030.ZD**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) wzdłuż doliny rzeki Bukowej obowiązuje przywrócenie naturalnych walorów doliny;
- 3) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieków wodnego;
- 4) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu - kalenicy dla altany krytej dachem stromym i nie więcej niż 4 metry do przekrycia dachowego dla altany krytej dachem płaskim;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 25m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) i Z.G.5076.KP oraz poprzez teren Z.G.5033.ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się realizację sieci: wodociągowej i elektroenergetycznej niezbędnych dla obsługi ogrodów działkowych w istniejących alejkach;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu rzeki Bukowej;
- 3) dopuszcza się przebudowę elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV uwzględniającą dopuszczone planem zagospodarowanie;
- 4) dopuszcza się przebudowę gazociągu o średnicy 200 mm uwzględniającą dopuszczone planem zagospodarowanie;
- 5) istniejąca napowietrzna magistrala cieplna o przekroju 2x700 mm do przebudowy na podziemną.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 37. Teren elementarny Z.G. 5031.MN**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokości zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane o powierzchni minimum 750m<sup>2</sup>;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 24m;
- 3) kat nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego, zawarty w przedziale  $85^0$ - $95^0$ .

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) i Z.G.5076.KP;
- 2) realizację zabudowy, lub jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ilości min. - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) i Z.G.5076.KP.
- 2) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV do przebudowy;
- 3) magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm do przebudowy w linii regulacyjnej ulicy Z.G.5062.KD,D.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 38. Teren elementarny Z.G.5032.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, rekreacyjno – wypoczynkowa. Inwestycja celu publicznego;

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) wzdłuż doliny rzeki Bukowej obowiązuje przywrócenie naturalnych walorów doliny
- 3) zakazuje się kanalizacji naturalnego ciek wodnego;
- 4) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;
- 5) obowiązuje utworzenie zieleni parkowej z zielenią ozdobną gatunkowo zróżnicowaną.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zaleca się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyłącznie wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 7) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 8) inwestycja wymaga sporządzenia kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu z uwzględnieniem powiązań z terenem Z.G.5026.ZP i Z.G.5029ZP;
- 9) zaleca się zorganizowanie konkursu na kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu;
- 11) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od terenu Z.G.5076.KP, Z.G.5052.KD.G (gen. St. Taczaka) oraz od ulicy Z.G.5053.KD.G (Derdowskiego) poprzez teren Z.G.5074.KS i Z.G.5033.ZP przy wykorzystaniu dojazdu wymienionego w pkt 2. Dopuszcza się obsługę od ulicy Z.G.5052.KD.G na zasadach określonych w § 58 ust.5 pkt 5 i pkt 6;
- 2) dojazd do istniejących ogrodów działkowych poprzez istniejący dojazd od ul. Derdowskiego.
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych. Ustalenie nie dotyczy istniejących miejsc postojowych dla obsługi ogrodów działkowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia obsługujące teren Z.G.5033.ZP;
- 2) pozostawia się istniejącą podziemną magistralę ciepłą o przekroju 2x700 mm;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV;

4) dopuszcza się przebudowę gazociągów o średnicy 200 mm i 150 mm uwzględniającą dopuszczone planem zagospodarowanie.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 39. Teren elementarny Z.G. 5033.ZP**

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

1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, rekreacyjno - wypoczynkowa wokół jeziora Słoneczne. Inwestycja celu publicznego.

2) dopuszcza się lokalizację 1 obiektu gastronomicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy 120m<sup>2</sup> w miejscu istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Ku Słońcu.

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

1) teren objęty ESZM;

2) wzdłuż doliny rzeki Bukowej obowiązuje przywrócenie naturalnych walorów doliny

3) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieków wodnych;

4) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;

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

1) zakazuje się zabudowy terenu;

2) zaleca się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;

3) dopuszcza się wyłącznie wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej, realizacją wyposażenia parkowego, szlaków pieszych, niewielkich naturalnych polan do gier i zabaw;

4) zakazuje się lokalizacji reklam;

5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

6) istniejący pawilon handlowy przy ul. Ku Słońcu do likwidacji. Dopuszcza się jego użytkowanie do roku 2010;

7) dopuszcza się przekształcenie istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Ku Słońcu w obiekt gastronomiczny dla obsługi kompleksu parkowego – z zastrzeżeniem pkt 9;

8) docelowa forma obiektu gastronomicznego:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 120m<sup>2</sup>, elewacja z materiałów naturalnych lub naturalnopodobnych;

b) budynek kryty dachem stromym ceramicznym;

c) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 7m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

d) budynek kryty dachem stromym;

9) istniejący kiosk do likwidacji. Dopuszcza się jego użytkowanie do czasu przebudowy ulicy Ku Słońcu i budowy ronda;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pawilonu gastronomicznego określona na rysunku planu;

11) zaleca się ogrodzenie terenu ozdobnym ogrodzeniem;

12) ustala się dostęp ogólny do terenu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu), Z.G.5053.KD.G (Derdowskiego) i Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego);

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych projektowanego budynku gastronomicznego przy ul. Ku Słońcu realizuje się w oparciu o istniejące sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5033.ZP doprowadzone z ul. Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu) do istniejącego pawilonu handlowego;

2) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu Jeziora Słonecznego;

3) istniejąca napowietrzna magistrala cieplna o przekroju 2x700 mm do przebudowy na podziemną;

4) pozostawia się istniejące kanały sanitarne i deszczowe biegnące po zachodniej stronie Jeziora Słonecznego;

5) do czasu modernizacji systemu kanalizacji deszczowej pozostawia się istniejące wyloty kanałów do Jeziora Słonecznego zaopatrzone w urządzenia podczyszczające;

6) pozostawia się istniejący kolektor kanalizacji ściekowej o średnicy 1,40 m biegnący po wschodniej stronie Jeziora Słonecznego;

- 7) pozostawia się istniejące gazociągi o średnicy 150 mm biegnące po wschodniej stronie Jeziora Słonecznego;
- 8) pozostawia się istniejące gazociągi o średnicy 200 i 250 mm biegnące wzdłuż ulicy Ku Słońcu;
- 9) pozostawia się istniejące sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i gazowe biegnące wzdłuż północnej granicy terenu elementarnego.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

### **§ 40. Teren elementarny Z.G. 5034.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Różyckiego i Szeligowskiego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego) i Z.G.5065.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5058.KD.L (Różyckiego) oraz w Z.G.5061.KD.G (Szeligowskiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 41. Teren elementarny Z.G.5035.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połączonych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Zabużańskiej.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5062.KD.L (Zabużańska).

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 42. Teren elementarny Z.G.5036.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% w granicach działki budowlanej.

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



- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Zabużańskiej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) i Z.G.5063.KD.D (Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańskiej) i oraz w Z.G.5063.KD.D (Babińskiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 43. Teren elementarny Z.G.5037.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;

- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Różyckiego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5063.KD.D (Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5063.KD.D (Babińskiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 44. Teren elementarny Z.G.5038.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki,

usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;

8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.

12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;

13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;

14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Różyckiego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego) i Z.G.5065.KDW;

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;

b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5058.KD.L (Różyckiego) i Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;

2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 45. Teren elementarny Z.G.5039.MN,U**

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

1) teren objęty ESZM;

2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;

4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;

6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;

8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Szeligowskiego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego) i Z.G.5066.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 46. Teren elementarny Z.G.5040.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;
- 3) dopuszcza się wbudowane w partery budynków usługi handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%.
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) obowiązuje poprawa estetyki elewacji istniejących budynków wielorodzinnych poprzez realizację na elewacjach elementów wystroju architektonicznego, wprowadzenie kolorystyki nawiązującej do rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji budynku przy ul. Szeligowskiego 82-88.
- 5) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych w parterach budynków mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do linii podziałów, rozmieszczenia otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 7) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem bezpośredniego dostępu do ul. Szeligowskiego;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego: 85 - 95 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 20 metrów wzdłuż terenu Szeligowskiego.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego),
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) dopuszcza się obniżenie zapotrzebowania na miejsca postojowe o miejsca postojowe realizowane w ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego), wzdłuż terenu elementarnego.
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5087.E

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego).

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 47. Teren elementarny Z.G.5041.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługa terenu możliwa od ulic: Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) i Z.G.5067.KDW;

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 48. Teren elementarny Z.G.5042.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków we frontowych częściach działek;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Źródlanej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5062.KD.D (Zabużańska) oraz Z.G.5050.KD.G. (Ku Słońcu). Obsługa od ulicy Z.G.5050.KD.G poprzez istniejące zjazdy;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5050.KD.G.(Ku Słońcu), Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5062.KD.D (Zabużańska).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 49. Teren elementarny Z.G.5043.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połączonych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków we frontowych częściach działek;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Źródłanej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5067.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5067.KDW.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 51. Teren elementarny Z.G.5044.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynku w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 40%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) zaleca się ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynku we frontowych częściach działek.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5061.KD.D (Zabużańska);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
- 4) dopuszcza się obniżenie zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie o miejsca postojowe realizowane w ulicy Z.G.5061.KD.L (Szeligowskiego), wzdłuż terenu elementarnego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego).

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 51. Teren elementarny Z.G.5045.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą prostopadłą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Krętej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5059.KD.D (Kręta);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5059.KD.D (Kręta).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Świerczewo”.

### **§ 52. Teren elementarny Z.G.5046.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą równoległą do ul. Źródłanej;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;

- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Źródlanej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5059.KD.D ( Kręta), Z.G.5060.KD.D (Krótka) i Z.G.5069.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 53. Teren elementarny Z.G.5047.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja mieszkalna jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 60%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi z kalenicą prostopadłą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Krętej i Krótkiej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5059.KD.D (Kręta), Z.G.5060.KD.D (Krótka) i Z.G.5069.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5059.KD.D.(Kręta), Z.G.5060.KD.D (Krótka) i Z.G.5069.KDW.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 54. Teren elementarny Z.G.5048.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 60%;
- 2) maksymalna, istniejąca wysokość zabudowy do zachowania dla budynków:
  - a) przy ul. Ku Słońcu: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
  - b) przy ul. Krętej: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
  - c) przy ul. Krótkiej: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
- 3) istniejąca geometria dachów stromych i kąty nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych do zachowania:
  - a) wzdłuż ul. Ku Słońcu: dachy kopertowe;
  - b) wzdłuż ul. Krętej: dachy kalenicowe, symetryczne z usytuowaniem prostopadłym kalenicy do ulicy;
  - c) wzdłuż ul. Krótkiej: dachy kalenicowe, symetryczne z usytuowaniem prostopadłym kalenicy do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia istniejących poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki,

usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,

7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;

8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;

9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;

11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.

12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;

13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;

14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach:

d) przy ul. Ku Słońcu od nr 44 do nr 57,

e) przy ul. Krętej,

f) przy ul. Krótkiej.

15) zabudowa gospodarcza i garażowa na tyłach działek jednokondygnacyjna, kryta dachem stromym, dwuspadowym, o maksymalnej wysokości do 5m, liczona do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5059.KD.D (Kręta), Z.G.5060.KD.D (Krótka), Z.G.5068.KDW. oraz Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu).

2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów od ulicy Z.G.5050.KD.G;

3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;

4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;

b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu), Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5059.KD.D (Kręta) i Z.G.5060.KD.D (Krótka).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

1) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;

2) teren częściowo objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Swierczewo”.

### **§ 55. Teren elementarny Z.G.5049.MW,U**

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14;

3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

1) teren objęty ESZM;

2) zakazuje się pomniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

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

1) zakazuje się powiększania istniejącej powierzchni zabudowy działki budowlanej;

2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;

3) istniejąca geometria dachu do zachowania;

4) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie w formie okien połączeniowych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

1) obsługę – z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 - realizuje się od ulicy i Z.G.5059.KD.D (Kręta).

2) dopuszcza się obsługę od ulicy Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu) poprzez istniejący zjazd;

3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4

4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5088.E.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5050.KD.G (Ku Słońcu) i Z.G.5059.KD.D (Kręta).

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej.

### **§ 56. Teren elementarny Z.G. 5050.KD.G - Ku Słońcu**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo - autobusową. Inwestycja celu publicznego;

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

- 1) teren częściowo objęty ESZM;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) na odcinku od ul. Derdowskiego do ul. Przygodnej zakazuje się lokalizacji nowych reklam wolno stojących;
- 2) na odcinku od ul. Przygodnej do ulicy Z.G.5051.KD.GP zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy.
- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 5) w granicach wydzielenia 1.KM dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących pętli tramwajowej takich jak np. dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalne itp., a także lokalizację szaletu publicznego;
- 6) dla zabudowy wymienionej w pkt 5 obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 200m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - c) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 9 - zagospodarowania tymczasowego;
- 8) dopuszcza się, jako obiekt towarzyszący pętli tramwajowej, lokalizację jednego kiosku - ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3.5 m od poziomu chodnika do najwyższego elementu konstrukcji dachu płaskiego;
- 9) ustalenie w pkt 7 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy oraz między jezdniami ulicy.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 42 m do 195,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa. Dopuszcza się realizację jezdni wspomagających dla obsługi przyległej zabudowy;

- 2) torowisko tramwajowe wydzielone usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- 3) pętlę tramwajową i autobusową lokalizuje się w granicach terenu 1.KM, określonego na rysunku planu;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5 - lokalizacji nowych zjazdów publicznych i prywatnych;
- 6) ustalenie w pkt 5 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od ul. Ku Słońcu.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, ciepłą, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 3) projektowany kolektor kanalizacji deszczowej o średnicy powyżej 1,0 m.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 4) teren częściowo objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Świerczewo".

### **§ 57. Teren elementarny Z.G. 5051.KD.GP**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna ruchu przyspieszonego. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej na projektowanym odcinku ulicy.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy GP.
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską i wysoką;
- 5) dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenów handlowo – usługowych przylegających do ulicy od strony północnej do czasu zagospodarowania terenu ulicy zgodnie z planem.
- 6) w granicach terenu określonego na rysunku planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 179,1 m do 188,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 3) zakazuje się – z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5 - bezpośredniej obsługi terenów otaczających z ulicy.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznej i kanalizacji deszczowej uwzględniającą planowane zagospodarowanie.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Świerczewo";

### **§ 58. Teren elementarny Z.G.5052.KD.G - gen. Stanisława Taczaka**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) w pasie rozdzielającym jezdnie ulicy po obu stronach torowiska tramwajowego oraz po obu stronach ulicy szpalery drzew.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 150 m;
- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 6 - zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustalenie w pkt 5 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami);
- 7) dopuszcza się tymczasowe dojazdy do istniejących ogrodów działkowych zgodnie z ustaleniami w ust. 5 pkt 5 i pkt 6.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 67,5 m do 71,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z torowiskiem tramwajowym;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie między jezdniami;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, określony na rysunku planu;
- 4) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5 - bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 5) od ulicy Z.G.5052.KD.G dopuszcza się po jednym dojeździe do terenów Z.G.5026.US i Z.G.5032.ZP;
- 6) dojazdy do terenów Z.G.5026.US i Z.G.5032.ZP ograniczone do relacji prawoskrętnych;
- 7) pomiędzy terenami Z.G.5027.ZP i Z.G.5032.ZP, w rejonie istniejącego ciekłu, zaleca się wprowadzenie bezkolizyjnego przejścia dla pieszych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejący kolektor kanalizacji ściekowej o średnicy 1,40 m z dopuszczeniem jego rozbudowy w kierunku osiedla Bezrzecze;
- 2) pozostawia się istniejącą sieć elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 3) dopuszcza się realizację wydzielonego, autonomicznego systemu sterowania i zasilania elektroenergetycznego oraz odwodnienia torowiska tramwajowego.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

## **§ 59. Teren elementarny Z.G.5053.KD.G - Hieronima Derdowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy.
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami.
- 4) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5 - zagospodarowania tymczasowego;
- 5) ustalenie w pkt 4 nie dotyczy:
  - a) zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy;
  - b) rozwiązań geometrii jezdni wynikających z przebudowy skrzyżowania ulic Derdowskiego – Ku Słońcu.
  - c) istniejącego parkingu dla samochodów osobowych

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35,0 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów - z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie w pkt 3 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od Derdowskiego oraz dojazdu do parkingu Z.G.5074.KS.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren częściowo objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 3) teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 60. Teren elementarny Z.G.5054.KD.Z - Hieronima Derdowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy.
- 2) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 4) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 5 - zagospodarowania tymczasowego;
- 5) ustalenie w pkt 4 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy oraz zagospodarowania tymczasowego związanego z istniejącymi ogrodami działkowymi.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,0 m. do 59,5 m, zgodna z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów publicznych i prywatnych - z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) ustalenie w pkt 3 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od ul. Derdowskiego;
- 5) dopuszcza się jeden nowy zjazd dla obsługi nowego zagospodarowania planowanego na terenie elementarnym Z.G.5027.ZP.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, ciepłą, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 61. Teren elementarny Z.G.5055.KD.Z - Stanisława Ignacego Witkiewicza**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza. Inwestycja celu publicznego.

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



Teren objęty ESZM.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z istniejącymi ogrodami działkowymi.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,9 m do 22,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) istniejąca napowietrzna magistrala ciepła o przekroju 2x700 mm do przebudowy na podziemną.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 62. Teren elementarny Z.G.5056.KD.L - gen. Stanisława Maczka, Polskich Marynarzy**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 43,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 3) wzdłuż ul. gen. Maczka ścieżka rowerowa oddzielona od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 2 m;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok tylko przy jezdni ulicy gen. Maczka.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) projektowany kolektor kanalizacji deszczowej o przekroju 1,00 m;
- 3) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 63. Teren elementarny Z.G.5057.KD.L - Polskich Marynarzy**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna. Inwestycja celu publicznego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej na projektowanym odcinku ulicy.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;

- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską i wysoką.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5 m do 27,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej, poza jezdnią, pokazany na rysunku planu;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna i telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa do rozbudowy i modernizacji;
- 2) projektowany kolektor kanalizacji deszczowej o przekroju 1,00 m, przeniesiony z terenu Z.G.5013.MW,U;
- 3) projektowany rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m z wylotem do strumienia Wierzbak;
- 4) projektowany rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych;
- 5) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 64. Teren elementarny Z.G.5058.KD.L - ul. Źródłana, ul. L. Różyckiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren częściowo objęty ESZM;
- 2) wzdłuż ul.Źródłanej, po jej wschodniej stronie, obowiązuje utrzymanie i odtworzenie szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 65. Teren elementarny Z.G.5059.KD.D - ul. Kręta**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) zakazuje się zmniejszania zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 12,1 m, zgodna z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 66. Teren elementarny Z.G.5060.KD.D - ul. Krótka**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu. obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 67. Teren elementarny Z.G.5061.KD.D - Tadeusza Szeligowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 3 - zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się przedłużenie lokalizacji istniejącego obiektu tymczasowego branży spożywczej na okres do 10 lat od daty uchwalenia niniejszego planu lub lokalizację - w miejsce istniejącego - nowego kiosku branży spożywczej - o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5 m od poziomu chodnika do najwyżej położonego elementu konstrukcji dachu płaskiego lub stromego na okres do 10 lat od daty uchwalenia niniejszego planu.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 20 m, zgodna z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;
- 2) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

## **§ 68. Teren elementarny Z.G.5062.KD.D - Zabuzajska**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,8 m do 14,1 m, zgodna z rysunkiem planu.
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji;
- 2) projektowany odcinek magistrali wodociągowej o średnicy 400 mm przeniesionej z terenu Z.G.5031.MN.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 3) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 69. Teren elementarny Z.G.5063.KD.D - ul. Leona Babińskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,4 m do 14,1 m, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ulica w formie ciągu pieszo – jezdni;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociągową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz sieć kanalizacyjną z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 70. Teren elementarny Z.G.5064.KD.D - ul. Przygodna**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa. Inwestycja celu publicznego.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,6 m do 13,3 m, zgodna z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: ulica w formie ciągu pieszo – jezdni bez wyodrębniania jezdni i chodników;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren częściowo objęty strefą VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 71. Teren elementarny Z.G.5065.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

- 1) Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego .

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Droga w formie ciągu pieszo – jezdni bez wyodrębniania jezdni i chodników.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociagowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 72. Teren elementarny Z.G.5066.KP**

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

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) nawierzchnię ciągu realizuje się jako przepuszczalną.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Szerokość ciągu pieszego min. 3 m.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

**7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 73. Teren elementarny Z.G.5067.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego .

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Droga w formie ciągu pieszo – jezdni bez wydzielania jezdni i chodników o szerokości 5 m.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

**7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 74. Teren elementarny Z.G.5068.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego .

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,3 m do 2,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Droga gospodarcza do obsługi zaplecza nieruchomości przy ul. Źródlanej 24 - 38.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

**7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 75. Teren elementarny Z.G.5069.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,4 m do 3,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Droga gospodarcza do obsługi zaplecza nieruchomości przy ul. Źródlanej 8 – 22, ul. Krótka 13 a, ul. Kręta 1 - 9.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 76. Teren elementarny Z.G.5070.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej.
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 77. Teren elementarny Z.G.5071.KPR**

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

Przeznaczenie: ciąg pieszo – rowerowy.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni, rozdzielającego ciąg pieszy i rowerowy, o szerokości min. 1 m;
- 2) zakazuje się kanalizacji strumienia Wierzbak;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wyposażenie ciągu pieszo – rowerowego w elementy małej architektury;
- 4) przejście przez strumień realizuje się wyłącznie w formie mostku;
- 5) zaleca się wykonanie mostku z elementów drewnianych.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: ścieżka rowerowa – 3 m, chodnik – 2 m;
- 2) chodnik oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni szerokości min. 1 m.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Pozostawia się istniejącą sieć wodociagową, gazową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną oraz kanalizację sanitarną i deszczową z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 78. Teren elementarny Z.G.5072.KPR**

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

Przeznaczenie : ciąg pieszo – rowerowy.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni, rozdzielającego ciąg pieszy i rowerowy, o szerokości min. 1 m;
- 2) zakazuje się kanalizacji strumienia Wierzbak;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wyposażenie ciągu pieszo – rowerowego w elementy małej architektury;
- 4) przejście przez strumień realizuje się wyłącznie w formie mostku;
- 5) zaleca się wykonanie mostku z elementów drewnianych.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: ścieżka rowerowa – 3 m, chodnik – 2 m;
- 2) chodnik oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni szerokości min. 1 m.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) kanał deszczowy o średnicy 0,40 m do przebudowy;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej.
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 79. Teren elementarny Z.G.5073.KD.Z**

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

Przeznaczenie: droga publiczna – ulica zbiorcza. Inwestycja celu publicznego. Pas terenu na poszerzenie pasa drogowego ulicy Witkiewicza.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Szerokość pasa terenu zmienna od 2 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie chodnika ulicy Witkiewicza.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie niezbędnych sieci kablowych uzbrojenia ulicy Witkiewicza.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 80. Teren elementarny Z.G.5074.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy dojazdu do ogrodów działkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod parking określony w ust. 1;

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy Z.G.5053.KD.G (Derdowskiego);
- 2) połączenie z ulicą Z.G.5053.G ograniczone do relacji prawoskrętnych;

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) pozostawia się istniejący kolektor kanalizacji ściekowej o średnicy 1,40 m;



2) pozostawia się istniejące sieci: wodociagową, gazową i elektroenergetyczną z dopuszczeniem ich rozbudowy i modernizacji.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**§ 81. Teren elementarny Z.G.5075.KS**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni wielopiętrowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu elementarnego 50%.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod parking określony w ust. 1;

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Obsługę terenu realizuje się z ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego) oraz Z.G.5062.KD.D (Zabużańskiej);

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejące uzbrojenie podziemne z dopuszczeniem jego przebudowy i modernizacji.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 82. Teren elementarny Z.G.5076.KP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty ESZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ustala się przekrój: minimalną szerokość ciągu pieszego 5 m;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenów: Z.G.5032.ZP i Z.G.5030.ZD.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Dopuszcza się prowadzenie sieci wodociagowej, gazowej i elektroenergetycznej oraz kanalizacji ściekowej niezbędnych dla obsługi terenu Z.G.5026.US.

**7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 83. Teren elementarny Z.G.5077.U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: usługi w zakresie: ochrona zdrowia, oświata, przedszkole, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo – wychowawcze.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni terenu elementarnego;

- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) zaleca się scalenie istniejących działek budowlanych.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się z ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużanska) oraz Z.G.5063.KD.D (Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) przychodnie, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe/1 gabinet;
  - b) przedszkole, miejsca dziennego pobytu dzieci, dom opieki, placówka opiekuńczo – wychowawczo – 1 miejsce postojowe/30 osób.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5062.KD.D (Zabużanska) i Z.G.5063.KD.D (Babińskiego).

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 84. Teren elementarny Z.G.5078.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5094.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 85. Teren elementarny Z.G.5079.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od terenu Z.G.5072.KPR;

2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV do przebudowy.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 86. Teren elementarny Z.G.5080.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy) poprzez teren Z.G.5004.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 87. Teren elementarny Z.G.5081.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) poprzez teren Z.G.5012.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 88. Teren elementarny Z.G.5082.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Maczka) poprzez teren Z.G.5013.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

**6 Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 89. Teren elementarny Z.G.5083.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5055.KD.Z (Witkiewicza);
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 90. Teren elementarny Z.G.5084.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5056.KD.L (gen. St. Witkiewicza) poprzez teren Z.G.5015.MW,U;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 91. Teren elementarny Z.G.5085.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5064.KD.D (Przygodna) poprzez teren Z.G.5024.WZ;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 92. Teren elementarny Z.G. 5086.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5062.KD.D (Zabużańska);
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

##### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 93. Teren elementarny Z.G.5087.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego) poprzez teren Z.G.5040.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

##### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 94. Teren elementarny Z.G.5088.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

##### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

##### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5059.KD.D (Kręta) poprzez teren Z.G.5049.MW,U;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

##### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Pozostawia się istniejącą wolno stojącą stację transformatorową 15/0,4 kV zasilaną linią kablową 15 kV.

##### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

### **§ 95. Teren elementarny Z.G.5089.KPS**

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

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

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

Zaleca się obsadzenie granic terenu zielenią wysoką.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5057.KD.L (Polskich Marynarzy);
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) projektowana sieciowa, podziemna przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Z.G.5057.KD.L. (Polskich Marynarzy).

#### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 96. Teren elementarny Z.G.5090.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parteru budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połączonych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych w parterach budynków na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 11) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowej części działki od strony ul. Źródlanej;
- 12) zakazuje się zmiany elewacji frontowej w budynkach przy ul. Źródlanej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego), Z.G.5063.KD.D (Babińskiego) oraz Z.G.5067.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia

odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5058.KD.L (Źródłana) i Z.G.5067.KDW.

#### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) terenu objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 97. Teren elementarny Z.G.5091.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parteru budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 14.

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

- 1) teren objęty ESZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 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 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, z kalenicą równoległą do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych w parterach budynków na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 10) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 11) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowej części od strony ul. Źródłanej;
- 12) zakazuje się zmiany elewacji frontowej w budynkach przy ul. Źródłanej.

#### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę realizuje się od ulic: Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5059.KD.D (Kręta) oraz Z.G.5061.KD.D (Szeligowskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura i usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicach Z.G.5058.KD.L (Źródłana, Różyckiego) i Z.G.5059.KD.D (Kręta).

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

- 1) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 2) terenu objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 98. Teren elementarny Z.G.5092.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu..

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5093.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

Projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

**7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 99. Teren elementarny Z.G.5093.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Zaleca się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej.
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa zasilająca stację transformatorową na terenie Z.G.5078.E.

**7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 100. Teren elementarny Z.G.5094.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 29.8 m, zgodnie z rysunkiem planu.



### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, zatoki parkingowe dla samochodów osobowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci rozdzielczych: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej oraz kanalizacji ściekowej i deszczowej.
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa zasilająca stację transformatorową na terenie Z.G.5078.E.

### **7. Ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 101. Teren elementarny Z.G.5095.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Zaleca się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;

### **4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5057.KDL (Polskich Marynarzy);
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

### **6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

Projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;

### **7. ustalenia i informacje dotyczące obiektów i obszarów chronionych:**

Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

### **§ 102. Grunty rolne posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze:**

1. Decyzja Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU. pg. 0602/Z-81101/89 z dnia 2 lipca 1989 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.
2. Decyzja Wojewody Szczecińskiego znak: G.r.16/7091/64/89 z dnia 10 października 1989 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne na terenie.
3. Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU. og. 0602/Z-81101/93 z dnia 2 sierpnia 1993 r. w sprawie wyrażenia zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych.
4. Uchwała Nr XXXVII/503/93 Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 17 maja 1993 r. w sprawie uchwalenia planu strategicznego miasta Szczecina jako założeń do miejscowego ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta.

**§ 103.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 0% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem.

### **§ 104.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc:

1. II edycja zmian w obszarze Z.10 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych – uchwalona uchwałą Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.03.1999r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 13 poz. 153).
2. II edycja zmian w obszarze Z.11 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód, dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych – uchwalona uchwałą Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29.03.1999r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego z 1999r. Nr 13 poz. 153).

3. II edycja zmian w obszarze Z.12 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Zachód – uchwalona uchwałą Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998r. Nr 9 poz. 57).

4. II edycja zmian w obszarze Z.65 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina, na obszarze dzielnicy Zachód dotyczących ochrony stanowisk archeologicznych – uchwalona uchwałą Nr XLIII/538/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998r. Nr 5 poz. 52).

5. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego K.31 miasta Szczecina uchwalony uchwałą Nr XVI/544/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 48 poz. 736 z 15.12.1999 r.).

**§ 105.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

**§ 106.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Jan Stopyra

**Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr XLII/782/05  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 18 lipca 2005 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm. 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) określa się następujący **sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne, inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym budowę lub modernizację ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ścieżkami rowerowymi, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 2. Wykaz terenów elementarnych, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Numer terenu elementarnego	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)
1	2	3
1	Z.G.5051.KD.GP	Projektowana ulica GP- ulica o ograniczonej dostępności. Odcinek trasy w kierunku przejścia granicznego w Lubieszynie. Przewidywana budowa dwóch jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej
2	Z.G.5050.KD.G	Ul. Ku Słońcu - istniejąca ulica główna. Przewidywana przebudowa skrzyżowania z ul. Derdowskiego oraz odcinka ulicy od ul. Derdowskiego do ul. Kwiatowej. W pasie rozdzielającym jezdnie budowa torowiska tramwajowego. Budowa kolektora kanalizacji deszczowej. Budowa rurociągu tłoczego ścieków.
3	Z.G.5052.KD.G	Ul. Taczaka – istniejąca ulica główna. W pasie rozdzielającym jezdnie budowa torowiska tramwajowego.
4	Z.G.5053.KD.G	Ul. Derdowskiego – ulica główna. Budowa dwóch jezdni ulicy obustronnych chodników i ścieżki rowerowej.
5	Z.G.5054.KD.Z	Ul. Derdowskiego – ulica zbiorcza. Budowa dwóch jezdni ulicy obustronnych chodników i ścieżki rowerowej.
6	Z.G.5055.KD.Z	Ul. Witkiewicza – ulica zbiorcza. Budowa chodnika i ścieżki rowerowej. Przebudowa istniejącej magistrali ciepłej na podziemną.

7	Z.G.5056.KD.L	Ul. Gen. Maczka – ulica lokalna. Ulica do bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy. Przewidywana budowa jezdni wraz z chodnikami oraz ścieżki rowerowej – uzupełnienie brakującego odcinka ulicy. Budowa kolektora kanalizacji deszczowej. Budowa rurociągu tłoczego ścieków.
8	Z.G.5057.KD.L	Ul. Polskich Marynarzy – ulica lokalna. Ulica do bezpośredniej obsługi przyległej zabudowy. Przewidywana budowa jezdni wraz z chodnikami oraz ścieżki rowerowej – uzupełnienie brakującego odcinka ulicy z uzbrojeniem rozdzielczym (wod-kan, gaz, elektroenergetyka). Budowa kolektora kanalizacji deszczowej. Budowa rurociągu tłoczego ścieków.
9	Z.G.5031.MN,	Przebudowa magistrali wodociągowej
10	Z.G.5030.ZD, Z.G.5033.ZP, Z.G.5055.KD.Z	Przebudowa magistrali ciepłej na podziemną
11	Z.G.5031.MN, Z.G.5015.MW,U	Przebudowa elektroenergetycznej linii kablowej 15 kV
12	Z.G.5001.WZ, Z.G.5002.MW,U, Z.G.5003.MW,U, Z.G.5004.MW,U, Z.G.5006.MW,U, Z.G.5007.MW,U, Z.G.5010.ZP, Z.G.5013.MW,U, Z.G.5015.MW,U, Z.G.5057.KD,L, Z.G.5070.KD,W, Z.G.5072.KPR	Przebudowa elektroenergetycznej linii napowietrznej 15 kV
13	Z.G.5089.KPS	Budowa sieciowej podziemnej pompowni ścieków
14	Z.G.5062.KD.D	Budowa kanalizacji deszczowej
15	Z.G.5078.E, Z.G.5079.E, Z.G.5092.E, Z.G.5095.E	Budowa wolno stojących stacji transformatorowych 15/0,4 kV
16	Z.G.5002.MW.U, Z.G.5013.MW.U, Z.G.5057.KD.L, Z.G.5072.KPR	Przebudowa kanałów deszczowych
17	Z.G.5014.UK, Z.G.5020.ZP, Z.G.5021.ZP, Z.G.5057.KD.L	Przebudowa rurociągu drenarskiego

**§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:**

1. Realizacja inwestycji przebiegać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania

najlepszej dostępnej techniki (określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska Dz.U. Nr 62, poz. 627), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła określone w § 2 realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2, jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

**§ 4.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późniejszymi zmianami) przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miasta p.n.: „Wieloletni Program Inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

**§ 5. 1.** Zadania w zakresie budowy infrastruktury komunikacyjnej wymienionej w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet miasta lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji w terenach elementarnych wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 72, poz. 747), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalane przez Radę Miasta wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet miasta.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, ciepłowniczych objętych miejskim systemem ogrzewania i gazowych finansowane będą na podstawie art.7 ust. 4 i 5 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 54, poz. 348).

**Załącznik nr 4  
do Uchwały Nr XLII/782/05  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia 18 lipca 2005 r.**

**Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) Rada Miasta Szczecina rozstrzyga, co następuje:

do projektu planu, wyłożonego do publicznego wglądu z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko nie wniesiono uwag, zgodnie z wykazem uwag stanowiącym integralną część dokumentacji formalnoprawnej prac planistycznych.