

**UCHWAŁA NR XXI/560/08**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 24 kwietnia 2008 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu „Żelechowa - Łączna” w Szczecinie**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku, Nr 80 poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087, zm. 2006 roku Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. 2007 roku Nr 127, poz. 880); **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§ 1.1. Zgodnie z uchwałą Nr LI/1108/02 Rady Miasta Szczecina z dnia 15 kwietnia 2002 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Łączna” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dn. 14.05.2007 r.) uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin terenu „Żelechowa-Łączna” zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 129,01 ha w granicach: ul. Bogumińska, ul. Krucza, północna granica działek zabudowy mieszkaniowej położonej przy ulicy Kormoranów, ulica Kukułeczki, ulica Łączna, wschodnia linia rozgraniczająca projektowaną drogę publiczną, ul. Wkrzańska, granica administracyjna osiedli Żelechowa-Warszewo, cieki wodne Sienniczka i Grzęziniec.

3. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 zwany dalej rysunkiem planu.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach (w ha):

|                     |      |        |                     |      |        |
|---------------------|------|--------|---------------------|------|--------|
| 1) P.Z.3001.ZP      | pow. | 0,08 ; | 24) P.Z.3024.MN,U   | pow. | 0,53 ; |
| 2) P.Z.3002.MN,U    | pow. | 0,88 ; | 25) P.Z.3025.MN,U   | pow. | 0,51 ; |
| 3) P.Z.3003.U,M     | pow. | 0,34 ; | 26) P.Z.3026.MN,U   | pow. | 1,80 ; |
| 4) P.Z.3004.KS      | pow. | 0,01 ; | 27) P.Z.3027.MN,U   | pow. | 1,57 ; |
| 5) P.Z.3005.MN,U    | pow. | 0,63 ; | 28) P.Z.3028.MN,U   | pow. | 1,87 ; |
| 6) P.Z.3006.MN,U    | pow. | 0,26 ; | 29) P.Z.3029.MN,U   | pow. | 0,45 ; |
| 7) P.Z.3007.U,M     | pow. | 0,05 ; | 30) P.Z.3030.MW,U   | pow. | 0,44 ; |
| 8) P.Z.3008.MN,U    | pow. | 0,27 ; | 31) P.Z.3031.MN,U   | pow. | 0,48 ; |
| 9) P.Z.3009.U/E     | pow. | 1,22 ; | 32) P.Z.3032.MW,U   | pow. | 1,15 ; |
| 10) P.Z.3010.MW     | pow. | 0,21 ; | 33) P.Z.3033.MW,U   | pow. | 0,72 ; |
| 11) P.Z.3011.MN,U   | pow. | 0,42 ; | 34) P.Z.3034.UO/E   | pow. | 2,69 ; |
| 12) P.Z.3012.MW/E,U | pow. | 0,15 ; | 35) P.Z.3035.MW,U   | pow. | 0,41 ; |
| 13) P.Z.3013.MN,U   | pow. | 1,06 ; | 36) P.Z.3036.U      | pow. | 0,25 ; |
| 14) P.Z.3014.U,M    | pow. | 0,17 ; | 37) P.Z.3037.MW,U   | pow. | 0,29 ; |
| 15) P.Z.3015.MN,U   | pow. | 2,09 ; | 38) P.Z.3038.KS     | pow. | 0,37 ; |
| 16) P.Z.3016.MN,U   | pow. | 1,41 ; | 39) P.Z.3039.MW,U   | pow. | 2,45 ; |
| 17) P.Z.3017.MN,U   | pow. | 0,98 ; | 40) P.Z.3040.ZP     | pow. | 3,19 ; |
| 18) P.Z.3018.MN,U   | pow. | 0,19 ; | 41) P.Z.3041.ZP/WS  | pow. | 1,58 ; |
| 19) P.Z.3019.MW     | pow. | 0,34 ; | 42) P.Z.3042.US,U,E | pow. | 4,68 ; |
| 20) P.Z.3020.MN,U   | pow. | 0,54 ; | 43) P.Z.3043.MW,U   | pow. | 1,43 ; |
| 21) P.Z.3021.MN,U   | pow. | 1,56 ; | 44) P.Z.3044.MN,U   | pow. | 0,15 ; |
| 22) P.Z.3022.MN,U   | pow. | 0,85 ; | 45) P.Z.3045.U      | pow. | 2,10 ; |
| 23) P.Z.3023.MZ     | pow. | 1,29 ; | 46) P.Z.3046.ZN     | pow. | 3,57 ; |

|     |                 |      |         |      |                |      |         |
|-----|-----------------|------|---------|------|----------------|------|---------|
| 47) | P.Z.3047.MW/U   | pow. | 7,01 ;  | 88)  | P.Z.3088.KD.D  | pow. | 0,28 ;  |
| 48) | P.Z.3048.MW,U   | pow. | 4,07 ;  | 89)  | P.Z.3089.KD.D  | pow. | 1,01 ;  |
| 49) | P.Z.3049.ZD     | pow. | 11,02 ; | 90)  | P.Z.3090.KD.D  | pow. | 0,19 ;  |
| 50) | P.Z.3050.MW/U   | pow. | 0,73 ;  | 91)  | P.Z.3091.KD.D  | pow. | 0,23 ;  |
| 51) | P.Z.3051.MN,U   | pow. | 5,24 ;  | 92)  | P.Z.3092.KD.D  | pow. | 0,12 ;  |
| 52) | P.Z.3052.MN,U   | pow. | 0,47 ;  | 93)  | P.Z.3093.KD.D  | pow. | 0,16 ;  |
| 53) | P.Z.3053.MN,U   | pow. | 0,67 ;  | 94)  | P.Z.3094.KD.D  | pow. | 0,15 ;  |
| 54) | P.Z.3054.KD.D   | pow. | 0,23 ;  | 95)  | P.Z.3095.KD.D  | pow. | 0,16 ;  |
| 55) | P.Z.3055.MW/U   | pow. | 1,27 ;  | 96)  | P.Z.3096.KD.D  | pow. | 0,15 ;  |
| 56) | P.Z.3056.MW,U   | pow. | 2,64 ;  | 97)  | P.Z.3097.KD.D  | pow. | 0,16 ;  |
| 57) | P.Z.3057.KD.Z   | pow. | 0,02 ;  | 98)  | P.Z.3098.KD.D  | pow. | 0,11 ;  |
| 58) | P.Z.3058.MN,U   | pow. | 0,51 ;  | 99)  | P.Z.3099.KD.D  | pow. | 0,28 ;  |
| 59) | P.Z.3059.U/E    | pow. | 0,82 ;  | 100) | P.Z.3100.KD.D  | pow. | 0,22 ;  |
| 60) | P.Z.3060.MN,U   | pow. | 1,24 ;  | 101) | P.Z.3101.KD.D  | pow. | 0,12 ;  |
| 61) | P.Z.3061.ZP     | pow. | 1,41 ;  | 102) | P.Z.3102.KD.D  | pow. | 1,07 ;  |
| 62) | P.Z.3062.MW,U   | pow. | 1,98 ;  | 103) | P.Z.3103.KD.D  | pow. | 0,35 ;  |
| 63) | P.Z.3063.E      | pow. | 0,02 ;  | 104) | P.Z.3104.KDW   | pow. | 0,13 ;  |
| 64) | P.Z.3064.MW,U   | pow. | 1,07 ;  | 105) | P.Z.3105.KD.D  | pow. | 1,15 ;  |
| 65) | P.Z.3065.KDW    | pow. | 0,05 ;  | 106) | P.Z.3106.KDW   | pow. | 0,14 ;  |
| 66) | P.Z.3066.MW,U   | pow. | 2,27 ;  | 107) | P.Z.3107.KD.L  | pow. | 1,32 ;  |
| 67) | P.Z.3067.MW/E,U | pow. | 1,97 ;  | 108) | P.Z.3108.KD.D  | pow. | 0,40 ;  |
| 68) | P.Z.3068.MW,U   | pow. | 0,90 ;  | 109) | P.Z.3109.KD.G  | pow. | 0,02 ;  |
| 69) | P.Z.3069.U/E    | pow. | 3,70 ;  | 110) | P.Z.3110.KDW   | pow. | 0,06 ;  |
| 70) | P.Z.3070.U/E    | pow. | 2,30 ;  | 111) | P.Z.3111.E     | pow. | 0,02 ;  |
| 71) | P.Z.3071.US,U   | pow. | 4,87 ;  | 112) | P.Z.3112.KDW   | pow. | 0,25 ;  |
| 72) | P.Z.3072.U      | pow. | 1,02 ;  | 113) | P.Z.3113.KDW   | pow. | 0,27 ;  |
| 73) | P.Z.3073.E      | pow. | 0,004 ; | 114) | P.Z.3114.KDW   | pow. | 0,06 ;  |
| 74) | P.Z.3074.KD.Z   | pow. | 3,98 ;  | 115) | P.Z.3115.KP    | pow. | 0,01 ;  |
| 75) | P.Z.3075.KD.L   | pow. | 1,87 ;  | 116) | P.Z.3116.KDW   | pow. | 0,12 ;  |
| 76) | P.Z.3076.KD.L   | pow. | 0,95 ;  | 117) | P.Z.3117.KDW   | pow. | 0,17 ;  |
| 77) | P.Z.3077.KD.L   | pow. | 0,66 ;  | 118) | P.Z.3118.ZP,ZD | pow. | 0,46 ;  |
| 78) | P.Z.3078.KD.L   | pow. | 0,41 ;  | 119) | P.Z.3119.KPR   | pow. | 0,34 ;  |
| 79) | P.Z.3079.KD.L   | pow. | 0,49 ;  | 120) | P.Z.3120.E     | pow. | 0,007 ; |
| 80) | P.Z.3080.KD.D   | pow. | 0,14 ;  | 121) | P.Z.3121.KD.D  | pow. | 0,32 ;  |
| 81) | P.Z.3081.KD.D   | pow. | 0,14 ;  | 122) | P.Z.3122.E     | pow. | 0,02 ;  |
| 82) | P.Z.3082.KD.D   | pow. | 0,41 ;  | 123) | P.Z.3123.KP    | pow. | 0,02 ;  |
| 83) | P.Z.3083.KD.D   | pow. | 0,17 ;  | 124) | P.Z.3124.KP    | pow. | 0,02 ;  |
| 84) | P.Z.3084.KD.D   | pow. | 0,12 ;  | 125) | P.Z.3125.ZP/WS | pow. | 2,25 ;  |
| 85) | P.Z.3085.KD.D   | pow. | 0,32 ;  | 126) | P.Z.3126.KP    | pow. | 0,36 ;  |
| 86) | P.Z.3086.KD.D   | pow. | 0,14 ;  | 127) | P.Z.3127.MW,U  | pow. | 0,64 ;  |
| 87) | P.Z.3087.KD.D   | pow. | 0,55 ;  | 128) | P.Z.3128.KD.D  | pow. | 0,05 .  |

§ 2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, tereny usług z wyłączeniem usług uciążliwych oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, tereny zieleni, tereny ogrodów działkowych, tereny sportu i rekreacji, tereny drobnej produkcji, tereny komunikacji drogowej, tereny infrastruktury technicznej.

§ 3.1. Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Żelechowa-Łączna” w Szczecinie w skali 1:1000, składający się z arkuszy nr 1, 2 stanowi Załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000 (Uchwała Nr IX/278/07 Rady Miasta Szczecin z dnia 14.05.2007 r.) 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 zasadach 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. W granicach terenów elementarnych P.Z.3005.MN,U, P.Z.3033.MW,U, P.Z.3041.ZP/WS, P.Z.3047.MW/U, P.Z.3048.MW,U, P.Z.3049.ZD, P.Z.3070.U/E występują wydzielenia wewnętrzne, dla których ustalono odrębne zasady zagospodarowania terenu.

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

- 1) P - litera oznaczająca dzielnicę Północ;
- 2) Z - litera oznaczająca osiedle Żelechowa;
- 3) 3 - liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu;
- 4) 001,002,..... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego w planie;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) ZN teren zieleni objętej formami ochrony przyrody;
  - b) ZP teren zieleni urządzonej;
  - c) ZP/WS teren zieleni urządzonej, ciek wodny;
  - d) ZP,ZD teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji ogrodu działkowego;
  - e) ZD teren ogrodu działkowego;
  - f) MW teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - g) MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
  - h) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - i) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - j) MW/E,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i stacji transformatorowej z dopuszczeniem usług;
  - k) MZ teren zabudowy zamieszkania zbiorowego;
  - l) U teren zabudowy usługowej;
  - m) UO/E teren usług oświaty i stacji transformatorowej;
  - n) U/E teren zabudowy usługowej i stacji transformatorowej;
  - o) U,M teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego;
  - p) US,U,E teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących i stacji transformatorowej;
  - q) US,U teren usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem lokalizacji usług towarzyszących;
  - r) KS teren parkingu dla samochodów;
  - s) KD.G teren drogi publicznej – ulica główna;
  - t) KD.Z teren drogi publicznej - ulica zbiorcza;
  - u) KD.L teren drogi publicznej - ulica lokalna;
  - w) KD.D teren drogi publicznej - ulica dojazdowa;

- v) KDW teren drogi wewnętrznej;
- y) KPR teren ciągu pieszo-rowerowego;
- z) KP teren ciągu pieszego;
- aa) E teren stacji transformatorowej.

3. Tereny wydzielen wewnątrznych oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście w sposób następujący:

- 1) liczba określająca kolejny numer wydzielenia w terenie elementarnym - 1, 2,...;
- 2) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MN,U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - b) MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wienorodzinnej z usługami;
  - c) MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;
  - d) MW/ZP teren zabudowy mieszkaniowej wienorodzinnej, zagospodarowany zielenią urządzoną;
  - e) U teren zabudowy usługowej;
  - f) U/E teren zabudowy usługowej i stacji transformatorowej;
  - g) ZD teren ogrodu działkowego;
  - h) ZP/WS teren zieleni urządzonej i ciek wodny;
  - i) MN/KP teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – ciąg pieszy.

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

5. Ustalenia formułowane są w następujących grupach:

- 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
6. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

**§ 5.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **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);
- 2) **dach stromy** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromego uznaje się także dach kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku łącząca najniższy punkt z najwyższym, nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 3) **inżynierskie urządzenia sieciowe** - urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami inżynierskimi 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, stacje gazowe 2-go stopnia, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne;

- 4) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **kompozycja zespołu zabudowy** - układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, podziału własnościowego, nawierzchni utwardzonych;
- 6) **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);
- 7) **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;
- 8) **makroniwelacja** – zmiana naturalnej rzeźby i nachylenia stoku (wykop, nasyp, wyrównanie powierzchni) o wysokość względną większą niż 1 m;
- 9) **mieszkanie funkcyjne** – mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością dla: właściciela podmiotu gospodarczego, stróża lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru, na działce wspólnej z prowadzoną działalnością;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) **niezakłócony widok z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej** – widok na zespół obiektów budowlanych, zieleni i inne obiekty naturalne (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) z punktu, ciągu widokowego lub wzdłuż osi widokowej, którego przekształcanie (w szczególności poprzez budowę nowych obiektów) może być dokonywane pod warunkiem dostosowania do istniejących walorów estetycznych. W przypadku osi widokowej wykluczone jest zasłonięcie obiektu stanowiącego zamknięcie osi;
- 12) **obowiązująca linia zabudowy** - linia wyznaczająca położenie lica budynku;
- 13) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu związanego z prowadzeniem: usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, szkoleń i nauczania, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań i tłumaczeń, 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, wypożyczanie i naprawa sprzętu biurowego, domowego, agencje pocztowe, kawiarenki internetowe, itp., oraz związane z obsługą turystyki np.: wypożyczalnia sprzętu turystycznego, działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp.;
- 14) **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 wlicza się powierzchnię 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 oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak: garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy oknach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych;

- 15) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 16) **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>;
- 17) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 18) **strefa ruchu uspokojonego** – obszar, w którym stosuje się różne formy ograniczania i spowalniania ruchu samochodów oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 19) **System Zieleni Miejskiej (SZM)** - ciągła struktura przestrzenna, wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zieleni (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 20) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 21) **typ zabudowy** – wzorzec dla zabudowy zawierający zespół następujących cech: usytuowanie obiektów i intensywność zabudowy na działce, gabaryty i formy budynków, kształt dachów. Typ zabudowy istniejącej określa zabudowa stała znajdująca się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy projektowanej lub zabudowa wskazana w ustaleniu;
- 22) **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,
  - 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 101 cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 23) **wskaźnik intensywności zabudowy** - iloraz: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów, z wyłączeniem tarasów i balkonów), do powierzchni działki budowlanej lub innej jednostki określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 24) **wysokość obiektów technicznych** – poziom określany w metrach n.p.m. dla najwyższej wysuniętego elementu obiektu;

- 25) **zamknięcie kompozycyjne** - ograniczenie widokowe przestrzeni publicznej obiektem budowlanym (grupą obiektów), ukształtowaniem powierzchni terenu lub zielenią wysoką, posiadające walory kompozycyjne i estetyczne;
- 26) **zasób zieleni** - suma przestrzeni zajętej przez różnorodne elementy zieleni w środowisku miejskim, np. występujące pojedynczo lub w grupach drzewa, krzewy, a także trawniki, pnącza, żywopłoty, roślinność ozdobna w donicach, zieleni na dachach obiektów nadziemnych i na stropach obiektów podziemnych;
- 27) **zorganizowana zieleni publiczna** – zieleni urządzona wypełniająca przestrzenie o dostępności publicznej, w szczególności tworząca parki, skwery, zieleńce, aleje, a także stanowiąca elementy kompozycji ciągów ulicznych i placów np. szpalery drzew, żywopłoty, rabaty kwiatowe itp.;
- 28) **mała retencja wodna** - zatrzymanie, przy zastosowaniu rozmaitych zabiegów, jak największej ilości wody w jej powierzchniowym i przypowierzchniowym obiegu. Różne zabiegi - techniczne (małe zbiorniki wodne, zastawki itp.) jak również nietechniczne (zadrzewienia, roślinne pasy ochronne, ochrona oczek wodnych, stawów, mokradeł itp.) - prowadzą do spowolnienia lub powstrzymania wody przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu.

## **Rozdział 2**

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

#### **§ 6.1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług dopuszcza się wyłącznie usługi w zakresie:
  - a) obsługa firm i klientów, z wyłączeniem warsztatów mechaniki pojazdowej,
  - b) handel detaliczny w lokalach o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem sprzedaży paliw płynnych i gazu płynnego do pojazdów samochodowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) naziemnych elementów stacji telefonii,
  - b) naziemnych wolno stojących masztów antenowych i radiowych,
  - c) zespołów antenowych na dachach budynków, z wyjątkiem dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) realizację lokalu mieszkalnego w granicach działki budowlanej przeznaczonej dla zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie na obszarach, gdzie przepisy szczególne umożliwiają sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) ustala się obszar Systemu Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym Systemem Zieleni Miejskiej zakazuje się:
  - a) zmniejszania powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50% powierzchni terenu elementarnego, pojedynczej działki budowlanej lub innej jednostki bilansowej określonej w ustaleniach szczegółowych planu, z wyłączeniem terenów, w których plan dopuszcza zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) kształtowania zabudowy w sposób utrudniający swobodny przepływ mas powietrza i przecinający ciągłość korytarzy ekologicznych;
- 3) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni, z wyjątkiem:
  - a) realizacji nowych i przebudowy istniejących dróg i ulic ustalonych w planie,
  - b) cięć sanitarnych i pielęgnacyjnych,
  - c) niezbędnej wycinki pojedynczych drzew związanej z realizacją obiektów budowlanych i sieci inżynierskich,
  - d) wycinki drzew służącej wyeksponowaniu zabytków;

- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) zakazuje się zabudowy cieków naturalnych oraz zasypywania oczek wodnych i naturalnych dolin cieków;
- 6) dopuszcza się regulację brzegów cieków w ramach naturalnego koryta oraz - o ile plan nie ustala zakazu - niezbędną kanalizację cieków związaną z realizacją ustalonych w planie dróg;
- 7) przy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic nakazuje się stosowanie rozwiązań architektonicznych, konstrukcyjnych lub odpowiednie zagospodarowanie terenu (ekrany akustyczne, zieleni urządzone w formie zimozielonych, liściastych krzewów płożących, pnączy i zieleni wysokiej, odpornej na zanieczyszczenia) obniżających uciążliwość tras komunikacyjnych do poziomu dopuszczonego w przepisach;
- 8) na terenach naziemnych parkingów i garaży nakaz nasadzeń drzew i krzewów odpornych na zanieczyszczenia powietrza;
- 9) nasadzenia uzupełniające istniejących szpalerów drzew powinny być realizowane w gatunkach rodzimych takich jak: dąb, grab, buk, klon, kasztanowiec, jesion, lipa;
- 10) tereny zieleni oraz zieleni towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 11) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego i lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 12) zakazuje się niszczenia siedlisk i ostoi zagrożonych wyginięciem, rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt.

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

- 1) ustala się strefę B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, określoną na rysunku planu, w obrębie której dominuje historyczne zagospodarowanie o lokalnych wartościach kulturowych. W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej, zabudowy i innych elementów historycznego zagospodarowania;
- 2) w granicach strefy B ochronie podlegają:
  - a) linia zabudowy i historyczne ukształtowane szerokości frontów parceli,
  - c) forma architektoniczna zabudowy istniejącej, wykazanej w gminnej ewidencji zabytków oraz jej bezpośrednie otoczenie, wynikające z pierwotnej funkcji;
- 3) ustala się warunki ochrony w granicach strefy B:
  - a) zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu zabudowy,
  - b) zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
  - c) utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi oraz z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji pierwotnej,
  - d) nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej,
  - e) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 4) ustala się ochronę zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, wskazanych w ustaleniach szczegółowych i określonych na rysunku planu, dla których obowiązują:
  - a) nakaz, w przypadku wyburzenia, odtworzenia w pierwotnej lokalizacji,
  - b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu i przekazanie wykonanej dokumentacji organowi ds. ochrony zabytków,
  - c) nakaz zastosowania jednolitej kolorystyki elewacji eksponowanych od strony ulic,



- d) w przypadku dopuszczenia możliwości zewnętrznego ocieplania budynku, obowiązuje zasada całościowego ocieplenia bryły, jednakową grubością stosowanego materiału dla poszczególnych elewacji;
- 5) dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: maksymalnie do 0,8 m,
  - b) balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, przedsionków: maksymalnie do 1,3 m,
  - c) innych elementów programu architektonicznego (daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice oraz elementów wspartych na słupach): maksymalnie do 0,8 m,
  - d) innych obiektów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 6) linia zabudowy nie ogranicza sytuowania inżynierskich urządzeń sieciowych poza budynkami;
- 7) nowe i przekształcane obiekty realizuje się zgodnie z wymogami harmonijnej sylwety, panoramy lub pierzei;
- 8) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego np. kioski i wiaty przystankowe, budki telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;
- 9) dopuszcza się lokalizację reklam za wyjątkiem lokalizacji:
  - a) reklam wolno stojących i wbudowanych w strefie ochrony konserwatorskiej B,
  - b) reklam wbudowanych na zabytkach,
  - c) reklam wolno stojących przesłaniających zabytki oraz tereny zieleni urządzonej, określonych w ustaleniach szczegółowych symbolami ZP i ZP/WS,
  - d) reklam wolno stojących w pasach zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew w liniach rozgraniczających ulic
  - e) w miejscach, w których reklamy wolno stojące i wbudowane, emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
  - f) reklam wolno stojących na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - g) tradycyjnych słupów ogłoszeniowych,
  - h) reklam na zamknięciach kompozycyjnych ustalonych planem oraz w promieniu 15 m,
  - i) reklam zakazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 10) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wbudowanych 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, płycizny i kompozycje sztukatorskie, połączenia dachowe itp.;
- 11) lokalizację reklam w pasie drogowym dopuszcza się wyłącznie poza:
  - a) pasem rozdzielającym jezdnie,
  - b) pasami zieleni urządzonej w formie szpalerów drzew;
- 12) nakazuje się realizację odrębnych wejść do lokali usługowych wbudowanych w wielorodzinne budynki mieszkalne;
- 13) wysokość budynku mierzy się, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych);
- 14) ogrodzenia od strony dróg publicznych, wyznaczonych ciągów pieszych i rowerowych, realizuje się wyłącznie ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,60 m, z wyjątkiem:
  - a) dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu,

- b) ogrodzeń stanowiących jednocześnie konstrukcje oporowe;
- 15) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obowiązuje utrzymanie istniejących placów zabaw i miejsc rekreacyjnych oraz dopuszcza się budowę nowych placów zabaw i miejsc wypoczynku i rekreacji, dostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 16) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na jednej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Dopuszcza się na tej samej działce lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych;
- 17) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku;
- 18) na terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:
  - a) powierzchnia usług w przebudowywanym, nadbudowywanym lub rozbudowywanym budynku mieszkalnym nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego,
  - b) zakazuje się rozbudowy zwiększającej powierzchnię użytkową istniejących wolno stojących obiektów usługowych,
  - c) maksymalna powierzchnia użytkowa lokali handlowych: 50 m<sup>2</sup>;
- 19) w zabudowie usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej nakazuje się dostosowanie garaży podziemnych do wymagań ukryć obrony cywilnej;
- 20) dopuszcza się zachowanie zabudowy i dotychczasowego użytkowania terenu, niezgodnych z ustaleniami planu, istniejących legalnie w dniu wejścia w życie niniejszego planu:
  - a) do czasu zmiany zagospodarowania i przeznaczenia terenu na zgodne z planem,
  - b) z wyjątkiem obiektów wskazanych do likwidacji w ustaleniach szczegółowych,
  - c) oraz remonty kapitalne i przebudowę tych budynków bez prawa powiększania kubatury budynków i ilości mieszkań w przypadku budynków mieszkalnych;
- 21) na terenach, na których nie ustalono zakazu lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych i zagospodarowania tymczasowego, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych lub nowego zagospodarowania tymczasowego dopuszcza się po łącznym spełnieniu wymogów:
  - a) dostosowania zagospodarowania, a w szczególności standardu wykonania (rodzaj materiałów elewacyjnych) obiektów tymczasowych, do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
  - b) nie powodowania ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej oraz dla przeprowadzenia sieci inżynierskich,
  - c) możliwością likwidacji i doprowadzenia terenu do stanu pierwotnego lub możliwością wykorzystania zagospodarowania tymczasowego do celów zgodnych z planem;
- 22) na terenach, na których dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu i nie ustalono w ustaleniach szczegółowych terminu tymczasowego zagospodarowania ustala się maksymalny termin zagospodarowania tymczasowego: 3 lata;
- 23) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i odbudowę zewnętrznych schodów budynków mieszkalnych, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów;
- 24) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu obowiązują także w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielenia nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:

- a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
- b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się odstępstwo o  $\pm 5$  stopni od ustalonego kąta nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi;
- 3) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 4) dopuszcza się scalanie działek położonych w obszarze jednego terenu elementarnego w celu zwiększenia ich powierzchni lub umożliwienia dokonania nowego podziału zgodnego z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej, określoną w ustaleniach szczegółowych, ustala się wyłącznie dla działek budowlanych bezpośrednio przylegających do dróg publicznych i wewnętrznych ustalonych w planie. W przypadku działki przylegającej do kilku ulic lub dróg wewnętrznych ustalenie dotyczy frontu przy ulicy lub drodze wskazanej w ustaleniach szczegółowych albo w przypadku braku wskazania, co najmniej jednego frontu;
- 6) minimalne powierzchnie działek określone w ustaleniach szczegółowych terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług nie dotyczą działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

#### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) ustala się powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ulice: główną P.Z.3109.KD.G (ulicę Bogumińską) przebiegającą poza obszarem planu wzdłuż jego wschodniej granicy, ulicę zbiorczą P.Z.3074.KD.Z (ciąg ulic Hoża – Łączna), ulice lokalne P.Z.3074.KD.L (Kruczą), P.Z.3078.KD.L (Wkrzańska), oraz ulicę P.Z.3057.KD.Z przebiegającą poza obszarem planu, wzdłuż jego północno-zachodniej granicy;
- 3) realizację każdego nowego obiektu, rozbudowę, a także zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się umieszczeniem na terenie inwestycji odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ustalonej na podstawie wskaźników potrzeb parkingowych określonych na podstawie wskaźników ustalonych w ust.5 pkt.4, które należy przyjmować dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy;
- 4) wskaźniki potrzeb parkingowych dla poszczególnych działek budowlanych stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy należy przyjmować na podstawie poniższej tabeli:

| Lp. | Obiekt lub teren  | Jednostka obliczeniowa             | Wskaźnik ilości miejsc parkingowych |
|-----|---|------------------------------------|-------------------------------------|
| 1.  | Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach nie większych niż 200m <sup>2</sup> | 1 mieszkanie                       | 1                                   |
| 2.  | Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200m <sup>2</sup>     | 1 mieszkanie                       | 2                                   |
| 3.  | Budynki mieszkalne wielorodzinne  | 1 mieszkanie                       | 1                                   |
| 4.  | Mieszkania funkcyjne związane z usługami  | 1 mieszkanie                       | 1                                   |
| 5.  | Domy studenckie, hotele pracownicze   | 10 łózek                           | 3                                   |
| 5.  | Hotele, pensjonaty  | 100 łózek                          | 30                                  |
| 6.  | Motele  | 1 pokój                            | 1                                   |
| 7.  | Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych                                | 15 łózek                           | 1                                   |
| 8.  | Schroniska młodzieżowe  | 10 łózek                           | 1                                   |
| 9.  | Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedażowej do 2000 m <sup>2</sup>           | 1000 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż. | 25                                  |
| 11. | Targowiska, hale targowe o charakterze  | 1000 m <sup>2</sup> pow. całk.     | 40                                  |

|      |  |  |                             |
|------|--|--|-----------------------------|
|      | ogólniejskim   |  |                             |
| 11a  | Targowiska, hale targowe osiedlowe   | 1000 m <sup>2</sup> pow. całk.             | 20                          |
| 11b  | Obiekty ekspozycyjno – handlowe  | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej         | 20                          |
| 12.  | Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych) | 100 miejsc konsump.                        | 30                          |
| 13.  | Biura, urzędy, banki   | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.            | 30                          |
| 14.  | Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.                            | 1 gabinet                                  | 1                           |
| 15.  | Kościóły, kaplice  | 100 miejsc siedzących                      | 10                          |
| 16.  | Domy parafialne, domy kultury  | 1000 m <sup>2</sup> pow. użytk.            | 10                          |
| 17.  | Kina, teatry   | 100 miejsc siedzących                      | 25                          |
| 18.  | Obiekty muzealne i wystawowe   | 100 użytkowników jednocześnie              | 25                          |
| 19.  | Szkoły podstawowe i gimnazja   | 1 sala dydaktyczna                         | 1                           |
| 20.  | Szkoły średnie   | 1 sala dydaktyczna                         | 2                           |
| 21.  | Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne   | 10 studentów                               | 1                           |
|      | Biblioteki   | 20 użytkowników jednocześnie               | 1                           |
| 22.  | Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci   | 12 dzieci                                  | 1                           |
| 23.  | Szpitala, kliniki  | 10 łóżek                                   | 3                           |
| 24.  | Szpitala i kliniki akademickie   | 10 łóżek                                   | 10                          |
| 25.  | Place składowe, hurtownie, magazyny  | 10 zatrudnionych                           | 5                           |
| 26.  | rzemiosło produkcyjne  | 100 zatrudnionych                          | 30                          |
| 27.  | Rzemiosło usługowe   | 50 m <sup>2</sup> pow. użytk.              | 1                           |
| 28.  | Warsztaty pojazdów mechanicznych   | 1 stanow. naprawcze                        | 3                           |
| 29.  | Stacje paliw (z wyłączeniem samoobsługowych stacji paliw)                                | 1 obiekt                                   | 5                           |
| 30.  | Myjnie samochodowe   | 1 stanowisko do mycia                      | 2                           |
| 31.  | Hale widowiskowe, widowiskowo – sportowe, stadiony                                       | 100 miejsc                                 | 25 i 0.3 m.p. dla autokarów |
| 32.  | Hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów)  | 50 m <sup>2</sup> pow. hali/terenu         | 1                           |
| 33.  | Baseny pływackie, inne małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie, fitness)           | 10 korzystających                          | 1                           |
| 34a. | Kapieliska   | 100 m <sup>2</sup> terenu zagospodarowania | 1                           |
| 35.  | Korty tenisowe   | 100 miejsc                                 | 25                          |
| 36.  | Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)   | 1 kort                                     | 2                           |
| 38.  | Ogrody działkowe   | 3 ogrody                                   | 1                           |
| 40.  | Sale konferencyjne   | 5 użytkowników                             | 1                           |
| 41.  | Inne obiekty rekreacyjno - sportowe  | 5 użytkowników                             | 1                           |

- 5) wynik obliczeń liczby miejsc parkingowych określa się w liczbach całkowitych, odrzucając część ułamkową; jeżeli wynik obliczeń mieści się w przedziale od 0 do 0,5 zaokrąglając do 0, jeżeli jest większy od 0,5 zaokrąglając do 1;
- 6) w przypadku lokalizacji lub rozbudowy obiektu, ubytek istniejących stałych miejsc postojowych odtwarza się na terenie inwestycji;
- 7) zagospodarowanie tymczasowe i lokalizacja tymczasowych obiektów budowlanych, przebudowa poddaszy na cele mieszkalne, przebudowa i rozbudowa oraz zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) wywołujące potrzeby parkingowe nie większe niż 2 miejsca postojowe, zagospodarowanie tymczasowe związane z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne), bary mleczne, jadłodajnie charytatywne oraz punkty gastronomiczne z jedzeniem na wynos są zwolnione z wymogów określonych w ust.5 pkt 3 i pkt 4;
- 8) ustala się, na określonych w ustaleniach szczegółowych terenach, strefę ruchu uspokojonego, w której stosuje się różne formy ograniczenia i spowalniania ruchu samochodów (ograniczenie prędkości, zwężenie korytarzy ruchu, odgięcia toru jazdy, wprowadzenie wysepek środkowych, zmiany rodzaju nawierzchni, progi zwalniające i lokalne wyniesienia nawierzchni, bramy wjazdowe, zastosowanie drzew i krzewów do

optycznego zamknięcia ulicy, małe ronda itp.) oraz stwarza dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego;

- 9) dopuszcza się uściślenie przebiegu ścieżek rowerowych na podstawie projektów budowlanych;
- 10) ciągi piesze o dostępie ogólnym.

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

- 1) linie rozgraniczające ulic i ciągów pieszych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy od 100 mm do 250 mm zasilanej z istniejących i projektowanych magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy od 225 mm do 800 mm, w ulicach: Wkrzańska, Łączna, Hoża, Krucza, Kormoranów, Bogumińska, oraz rozdzielczych sieci wodociągowych o średnicy od 100mm do 200 mm w ulicach ustalonych niniejszym planem;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się do istniejącej i projektowanej kanalizacji sanitarnej o średnicy od 0,2 m do 0,4 m w ulicach: Wkrzańska, Łączna, Hoża, Kormoranów, Krucza, Szczepowa, Bogumińska;
- 7) odprowadzanie wód opadowych ustala się poprzez istniejącą i projektowaną kanalizację deszczową o średnicy od 0,30 m do 0,40 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych o średnicy od 0,30 m do 1,0 m w ulicach: Wkrzańska, Łączna, Hoża, Kormoranów, Krucza, Ranowska, Bogumińska, oraz do istniejącego rowu melioracyjnego; kanalizację deszczową należy zaopatrzyć na odpływie do rowu w separator;
- 8) dopuszcza się zastosowanie tymczasowych rozwiązań lokalnych i indywidualnych w przypadku braku warunków przyłączenia do sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 9) zaopatrzenie w gaz ustala się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia o średnicy od 100 mm do 160 mm, zasilanej z istniejących głównych rozdzielczych sieci gazowych niskiego ciśnienia o średnicy od 160 mm do 350 mm w ulicach: Hoża, Kormoranów, Krucza, Bogumińska, oraz projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia o średnicy od 100 mm do 200 mm w ul. Łącznej i ul. Hożej, podłączonej do istniejących magistral gazowych średniego ciśnienia o średnicy od 250 mm do 500 mm w ul. Szczecińskiej i ul. Rostockiej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło ustala się z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej zasilanej poprzez sieci i magistrale o przekroju od 2xØ150 mm do 2xØ250 mm w ulicach: Hoża, Kormoranów, Bandurskiego, Kruczej, Żabiej z systemu EC – Pomorzany i EC – Szczecin oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 11) zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła wykorzystujących: niskoemisyjne instalacje grzewcze na paliwo stałe, gaz, olej opałowy, energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp. o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony

środowiska lub w dostosowaniu do warunków geologicznych zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego;

- 12) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 13) zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii kablowych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV i GPZ przy ulicy Łącznej;
- 14) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych;
- 15) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 16) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 17) ustala się konieczność oddzielnego gromadzenia odpadów pochodzących z zakładów usługowych;
- 18) nowe i modernizowane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionych w ustaleniach szczegółowych linii 15 kV;
- 19) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 63 mm, sieć wodociągowa 100 mm, ciepła 2x80 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 20) dopuszcza się przebudowę przewodów infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów i przebiegów w granicach wydzielonych terenów elementarnych;
- 21) przytoczone w ustaleniach planu przekroje przewodów infrastruktury technicznej stanowią opis stanu istniejącego i nie są ustaleniami planu.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny P.Z.3001.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) teren przeznaczony pod budownictwo ochronne na wypadek stanu zagrożenia państwa lub wojny.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80%;
- 2) zakazuje się realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) dopuszczalna forma użytkowania: zieleniec, skwer;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, placu zabaw dla dzieci;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - b) nasadzeń drzew i wysokich krzewów,
  - c) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - d) lokalizacji reklam.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego;
- 3) ustala się dostęp ogólny terenu.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L i P.Z.3076.KD.L.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca kanalizacja rowu melioracyjnego o średnicy 0,4 m do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 8. Teren elementarny P.Z.3002.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3078.KD.L i P.Z.3081.KD.D.

**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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3081.KD.D;
- 2) istniejąca kanalizacja rowu melioracyjnego o średnicy 0,4 m do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 9. Teren elementarny P.Z.3003.U,M**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;

- 5) na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 5;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych od ulicy P.Z.3076.KD.L: 22 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.Z.3076.KD.L, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.30076.KD.L i P.Z.3080.KD.D i P.Z.3081.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3080.KD.D, P.Z.3081.KD.D;
- 2) nakazuje się lokalizację studni awaryjnej.

### **§ 10. Teren elementarny P.Z.3004.KS**

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

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni.

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

zakazuje się zabudowy terenu.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) dopuszcza się przyłączenie terenu do działki nr 1/189 z obrębem 3085.

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

- 1) dojazd z projektowanej ulicy dojazdowej ustalonej planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego osiedla Sienno zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3080.KD.D i P.Z.3082.KD.D;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla zabudowy usługowej realizowanej na działce nr 1/189 z obrębem 3085.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§ 11. Teren elementarny P.Z.3005.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej z wyjątkiem zabudowy na terenie 1.MN,U, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.



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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy na terenie 1.MN,U obowiązują wyłącznie dla budynku mieszkalnego;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami płaskimi;
- 6) na terenie 1.MN,U:
  - a) dopuszcza się budynek mieszkalny wolno stojący,
  - b) zakazuje się realizacji wolno stojących garaży lub obiektów gospodarczych;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) na terenie 2.MN,U, oznaczonym na rysunku planu:
  - a) zakazuje się realizacji budynków oraz nasadzeń drzew i krzewów,
  - b) dopuszcza się dojazd gospodarczy i dojście na zaplecze zabudowy szeregowej oraz prowadzenie sieci inżynierskich.

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

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych, z wyjątkiem jednej działki u zbiegu ulicy P.Z.3080.KD.D i ulicy P.Z.3076.KD.L;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się parcelację terenów 1.MN,U i 2.MN,U i przyłączenie wydzielonych działek do zabudowanych działek położonych ulicy Kukułeczki od nr 2 do nr 16;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu 2.MN,U;
- 5) minimalna szerokość terenu 2.MN,U: 3,5 m.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3076.KD.L P.Z.3080.KD.D i P.Z.3082.KD.D.

### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3080.KD.D, P.Z.3082.KD.D;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej i gazowej oznaczonej na rysunku planu w teren 2.MN,U;
- 3) istniejąca sieć ciepłownicza o średnicy 2x150 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu w teren P.Z.3076.KD.L.

## **§ 12. Teren elementarny P.Z.3006.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) forma budynków mieszkalnych: szeregowe;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3076.KD.L i P.Z.3082.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3082.KD.D;
- 2) istniejąca sieć cieplna o średnicy 2x150 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu w teren P.Z.3076.KD.L.

### **§ 13. Teren elementarny P.Z.3007.U,M**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, obsługa firm i klientów, myjnia samochodowa;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) w granicach działki budowlanej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego:
  - a) usługi w obiekcie istniejącym,
  - b) parkingi dla samochodów osobowych, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej limitowana ustaloną linią zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami płaskimi;
- 5) zakazuje się:
  - a) w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z, budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii,
  - b) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 6) nakazuje się, zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 7) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie istniejącego obiektu na cele usług do czasu przeznaczenia terenu zgodnie z ustaleniami planu.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3076.KD.L i P.Z.3082.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3076.KD.L, P.Z.3082.KD.D.

## § 14. Teren elementarny P.Z.3008.MN,U

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu budynku na działce nr 1/28;
- 6) forma budynków mieszkalnych: szeregowe, jeden budynek wolno stojący;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3076.KD.L i P.Z.3084.KD.D.

### 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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3076.KD.L, P.Z.3084.KD.D.

## § 15. Teren elementarny P.Z.3009.U/E

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji, wypoczynku i stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się lokalizacje usług towarzyszących;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: gastronomia, kultura, edukacja, handel, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness;
- 4) inwestycje celu publicznego:
  - a) sport, rekreacja,
  - b) edukacja, kultura,
  - c) stacja transformatorowa;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego obiektu usług handlu o maksymalnej powierzchni sprzedaży 200 m<sup>2</sup>, związanego z przeznaczeniem terenu,
  - b) dwóch obiektów turystyki, w tym hotelu, motelu,
  - c) czterech lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania funkcyjne;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków;
- 7) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) wysokość zabudowy usługowej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13,5 m,
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 6) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z i terenu P.Z.3107.KD.L zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 7;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 10) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 11) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) 50 m od ulicy P.Z.3074.KD.Z,
  - b) 30 m od ulicy P.Z.3107.KD.L;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3107.KD.L;
- 2) dopuszcza się jeden wjazd na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3107.KD.L; P.Z.3119.KPR;
- 2) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

### **§ 16. Teren elementarny P.Z.3010.MW**

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

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej limitowana ustaloną linią zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m, liczone od strony terenu P.Z.3084.KD.D;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3083.KD.D i P.Z.3084.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3083.KD.D, P.Z.3084.KD.D;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m i deszczowa o średnicy 0,3 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu w teren P.Z.3083.KD.D.

### **§ 17. Teren elementarny P.Z.3011.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze, szeregowo;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3077.KD.L i P.Z.3083.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3084.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3083.KD.D i P.Z.3084.KD.D;
- 2) istniejąca sieć: gazowa o średnicy 125 mm, elektroenergetyczna 15 kV, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m i deszczowa o średnicy 0,3 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## § 18. Teren elementarny P.Z.3012.MW/E,U

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i stacja transformatorowa;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 3) wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 12 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejącej wolno stojącej stacji transformatorowej i wbudowanie w budynek mieszkalny;
- 7) zakazuje się w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z, budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 8) nakazuje się, zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 700 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się wydzielenie działki dla istniejącego zespołu garaży;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 12 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

### 5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3077.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3084.KD.D.

### 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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3077.KD.L, P.Z.3084.KD.D;
- 2) istniejąca sieć cieplna - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## § 19. Teren elementarny P.Z.3013.MN,U

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garażu przy ul. Perkoza 14, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) zakazuje się powiększania gabarytu garażu przy ul. Perkoza 14, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3076.KD.L, P.Z.3085.KD.D i P.Z.3083.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3076.KD.L, P.Z.3083.KD.D, P.Z.3085.KD.D;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w tereny: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3085.KD.D, P.Z.3087.KD.D.

### **§ 20. Teren elementarny P.Z.3014.U,M**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel detaliczny, gastronomia, obsługa firm i klientów, myjnia samochodowa;
- 3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego w obiekcie usługowym, stanowiącego mieszkanie funkcyjne.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30 %;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) na terenach naziemnych parkingów i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 7) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 800 m<sup>2</sup>;

- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren P.Z.3087.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 12 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.Z.3087.KD.D,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3087.KD.D i P.Z.3085.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3085.KD.D, P.Z.3087.KD.D;
- 2) istniejąca dobudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w tereny: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3085.KD.D, P.Z.3087.KD.D.

### **§ 21. Teren elementarny P.Z.3015.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze, szeregowe;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic lokalnych o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L i P.Z.3076.KD.L, dojazdowych o symbolach w planie P.Z.3087.KD.D, P.Z.3086.KD.D i P.Z.3085.KD.D oraz drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3110.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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3076.KD.L, P.Z.3085.KD.D, P.Z.3086.KD.D, P.Z.3087.KD.D, P.Z.3110.KDW;
- 2) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa o średnicy 100 mm i 150 mm, elektroenergetyczna 15 kV, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,15 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 22. Teren elementarny P.Z.3016.MN,U**

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



- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze, szeregowe;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3077.KD.L, P.Z.3087.KD.D i P.Z.3088.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3087.KD.D, P.Z.3088.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV, - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 23. Teren elementarny P.Z.3017.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 7) zachowuje się dojście piesze na działce nr 39 z obrębu 3085;
- 8) zakazuje się przegradzania działki nr 39 z obrębu 3085;
- 9) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garaży przy ul. Piaskowej 21-31, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 10) zakazuje się powiększania gabarytu garaży przy ul. Piaskowej 21-31, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3077.KD.L i P.Z.3088.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3075.KD.L.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3077.KD.L, P.Z.3088.KD.D.

**§ 24. Teren elementarny P.Z.3018.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 4) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 6) forma budynków mieszkalnych: szeregowy;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3087.KD.D i P.Z.3088.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3075.KD.L.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3087.KD.D, P.Z.3088.KD.D.

**§ 25. Teren elementarny P.Z.3019.MW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m, liczone od strony terenu P.Z.3088.KD.D;
- 4) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;

5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L i P.Z.3088.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3088.KD.D.

**§ 26. Teren elementarny P.Z.3020.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 7) zachowuje się dojście piesze na działce nr 115 z obrębem 3034;
- 8) zakazuje się przegradzania działki nr 115 z obrębem 3034;
- 9) dopuszcza się zachowanie i odbudowę budynku przy ul. Piaskowej 2, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 10) zakazuje się powiększania gabarytu budynku przy ul. Piaskowej 2, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L, P.Z.3077.KD.L i P.Z.3090.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3077.KD.L, P.Z.3090.KD.D.

**§ 27. Teren elementarny P.Z.3021.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren częściowo objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze, szeregowe;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) zachowuje się dojście piesze na działce nr 100/2 z obrębu 3034;
- 9) zakazuje się przegradzania działki nr 100/2 z obrębu 3034;
- 10) dopuszcza się zachowanie i odbudowę budynków przy ul. Ornitologów nr 2 i 20, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 11) zakazuje się powiększania gabarytu budynków przy ul. Ornitologów nr 2 i 20, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych;
- 2) dopuszcza się łączenie działek w granicach terenu elementarnego.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3077.KD.L, P.Z.3089.KD.D, P.Z.3121.KD.D i P.Z.3091.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z3075.KD.L.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3077.KD.L, P.Z.3089.KD.D, P.Z.3090.KD.D, P.Z.3091.KD.D, P.Z.3121.KD.D;
- 2) istniejąca kanalizacja deszczowa o średnicy 0,4 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 28. Teren elementarny P.Z.3022.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1;
- 3) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;

- 6) na działkach położonych przy terenie P.Z.3089.KD.D obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące lub bliźniacze,
  - b) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m,
  - c) maksymalna długość elewacji frontowej: 25 m,
  - d) dachy strome symetryczne o głównych kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy;
- 7) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych, obowiązkowo na działkach położonych przy terenie P.Z.3089.KD.D.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działek budowlanych od ulicy P.Z.3089.KD.D: 20 m;
- 3) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.Z.3089.KD.D, zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3089.KD.D i P.Z.3121.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3089.KD.D, P.Z.3091.KD.D, P.Z.3121.KD.D, P.Z.3123.KP;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w tereny: P.Z.3089.KD.D, P.Z.3091.KD.D i P.Z.3123.KP.

### **§ 29. Teren elementarny P.Z.3023.MZ**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zamieszkania zbiorowego;
- 2) dopuszcza się usługi w zakresie ochrony zdrowia, opieki społecznej i opieki socjalnej;
- 3) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, remont stacji telefonii i zespołów antenowych zlokalizowanych na dachu budynku.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13,5 m – z zastrzeżeniem ust 3 pkt 4;
- 4) dopuszcza się odbudowę istniejącego obiektu w dotychczasowej wysokości;
- 5) zakazuje się nadbudowy istniejącego budynku;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

- 9) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynieryjnych i nasadzeń drzew.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem działek dla inżynieryjnych urządzeń sieciowych, w tym istniejącej stacji transformatorowej.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L i P.Z.3091.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3091.KD.D;
- 2) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 30. Teren elementarny P.Z.3024.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 50 % powierzchni działki budowlanej - z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2b, 3a i 3b,
  - b) 90 % powierzchni działek nr 40/5, 40/6, 40/21, 40/22, 40/24 i 40/26 z obrębu 3034;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 3) wysokość budynków: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,5 m;
- 4) budynki kryte dachami płaskimi;
- 5) forma budynków mieszkalnych: atrialne;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 7) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem wyłącznie rozbudowy istniejących obiektów.

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

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych dla nowych budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się powiększenie zabudowanych nieruchomości o odpowiednie części działek nr 40/5, 40/6, 40/21, 40/22, 40/24 i 40/26 na przykład według propozycji parcelacji określonej na rysunku planu.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3091.KD.D i P.Z.3092.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3075.KD.L.

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

zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3091.KD.D, P.Z.3092.KD.D.

### **§ 31. Teren elementarny P.Z.3025.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 50% powierzchni działki budowlanej - z zastrzeżeniem ust.2 pkt 2b, 3a i 3b,
  - b) 90 % powierzchni działek nr 40/4 i 40/22 z obrębu 3034;
- 3) dopuszcza się pomniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej na zabudowanej działce, której powierzchnia biologicznie czynna jest mniejsza niż 50 % powierzchni działki budowlanej:
  - a) w przypadku zmiany zagospodarowania działki związanej z poprawą funkcjonowania budynku lub działki,
  - b) o maksymalnie 5% powierzchni działki.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) wysokość budynków: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 4,5 m – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 4;
- 4) dopuszcza się na działce nr 136/1 z obrębu 3034 wysokość budynków: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 7,5 m;
- 6) budynki kryte dachami płaskimi;
- 7) forma budynków mieszkalnych: atrialne;
- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 9) zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem wyłącznie rozbudowy istniejących obiektów.

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

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych dla nowych budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się powiększenie zabudowanych nieruchomości o odpowiednie części działek nr 40/4 i 40/22, na przykład według propozycji parcelacji określonej na rysunku planu.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3092.KD.D i P.Z.3093.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3075.KD.L.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3092.KD.D, P.Z.3093.KD.D.

### **§ 32. Teren elementarny P.Z.3026.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej 30%;
- 5) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garażu przy ul. Kruczej 12, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) zakazuje się powiększania gabarytu garażu przy ul. ul. Kruczej 12, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 7) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 8) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L, P.Z.3093.KD.D, P.Z.3094.KD.D i P.Z.3095.KD.D.

### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3093.KD.D, P.Z.3094.KD.D, P.Z.3095.KD.D.

## **§ 33. Teren elementarny P.Z.3027.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1;
- 3) zachowuje się ciąg pieszy na terenie 1.MN/KP.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę budynku przy ulicy Wylotowej 10, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie rzutu, wysokości i kształtu bryły budynku,
  - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy od frontu i ścian szczytowych,
  - d) obowiązuje zachowanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych elewacji frontowej,
  - e) obowiązuje utrzymanie ceglanego cokołu,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku wyłącznie oknami połączonymi;
- 4) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi– z zastrzeżeniem ust.3 pkt 3;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;



- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) minimalna szerokość chodnika na terenie 1.MN/KP: 1,2 m.

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

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych;
- 2) ustala się dostęp ogólny terenu 1.MN/KP.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3095.KD.D, P.Z.3096.KD.D i P.Z.3097.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3075.KD.L.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3095.KD.D, P.Z.3096.KD.D, P.Z.3097.KD.D.

### **§ 34. Teren elementarny P.Z.3028.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się utrzymanie i ochronę budynku przy ulicy Kruczej 3, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie rzutu, wysokości i kształtu bryły budynku,
  - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy,
  - d) obowiązuje zachowanie wykroju otworów okiennych: wykusza od strony terenu P.Z.3075.KD.L, drugiej kondygnacji nadziemnej od strony terenu P.Z.3075.KD.L i terenu P.Z.3099.KD.D,
  - e) obowiązuje utrzymanie ceglanego cokołu,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku, od strony terenów P.Z.3075.KD.L i P.Z.3099.KD.D wyłącznie oknami połaciowymi;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę budynku przy ulicy Piańskiej 9, oznaczonego na rysunku planu, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie rzutu, wysokości i kształtu bryły budynku,
  - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) obowiązuje zakaz nadbudowy i dobudowy od frontu i ścian szczytowych,
  - d) obowiązuje zachowanie liczby, rozmieszczenia i wykroju otworów okiennych elewacji frontowej,
  - e) obowiązuje utrzymanie ceglanego cokołu,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynku wyłącznie oknami połaciowymi;
- 5) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;

- 6) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 3 i pkt 4;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) ustala się zagospodarowanie terenu położonego wzdłuż terenu P.Z.3034.UO/E, obejmującego fragment działki nr 32/27 z obrębu 3036, wyłącznie dla zieleni urządzonej, w tym zieleni na barierach przeciwhałasowych.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L, P.Z.3097.KD.D, P.Z.3098.KD.D i P.Z.3099.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3097.KD.D, P.Z.3098.KD.D, P.Z.3099.KD.D.

### **§ 35. Teren elementarny P.Z.3029.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 7) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garażu przy ul. Kruczej 1, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) zakazuje się powiększania gabarytu garażu przy ul. ul. Kruczej 1, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3075.KD.L, P.Z.3099.KD.D i P.Z.3101.KD.D;
- 2) dojazd do garażu na działce przy ul. Kruczej 1 ustala się z ulicy o symbolu w planie P.Z.3075.KD.L poprzez teren P.Z.3030.MW,U.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3099.KD.D, P.Z.3101.KD.D;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 36. Teren elementarny P.Z.3030.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16 m i maksymalnie 55 m n.p.m.;
- 4) przy realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 liczony w stosunku do działki budowlanej;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 6) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 8) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony ulicy Bogumińskiej zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 9) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż ulicy Bogumińskiej zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 10) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 20 m od terenu P.Z.3075.KD.L:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,
  - c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 11) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 12) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych: 35 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 4) bezpośredni dostęp wydzielanej działki budowlanej do terenu P.Z.1075.KD.L lub terenu P.Z.3101.KD.D;

- 5) służebność dojazdu na działkę wydzielanej wzdłuż działki nr 53 z obręb 3036 do posesji Krucza 1.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.1075.KD.L i P.Z.3101.KD.D;
- 2) w terenie ustala się dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3075.KD.L do garażu na działce przy ul. Kruczej 1.

**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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3075.KD.L, P.Z.3101.KD.D i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 37. Teren elementarny P.Z.3031.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 7) dopuszcza się zachowanie i odbudowę garażu przy ul. Piańskiej 4c, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 8) zakazuje się powiększania gabarytu garażu przy ul. ul. Piańskiej 4c, znajdującego się poza nieprzekraczalną linią zabudowy;

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3099.KD.D i P.Z.3101.KD.D.

**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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3099.KD.D, P.Z.3101.KD.D, P.Z.3115.KP i ul. Bogumińskiej.

**§ 38. Teren elementarny P.Z.3032.MW,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych”;
- 3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabudowy przy ulicy Hożej i Żabiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której:
  - a) obowiązuje utrzymanie formy i gabarytu zabudowy,
  - b) zakazuje się nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych, szczytowych i elewacji od strony ulicy Bogumińskiej,
  - c) obowiązuje zachowanie formy i gabarytu dachu,
  - d) dopuszcza się pokrycie dachu wyłącznie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - e) w elewacjach frontowych oraz elewacjach od strony ulicy Bogumińskiej obowiązuje zachowanie liczby, wykończenia i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynków, od strony ulicy Hożej, Żabiej i Bogumińskiej wyłącznie oknami połaciowymi,
  - h) nakazuje się zastosowanie jednolitej kolorystyki, na całej długości elewacji eksponowanej od strony ulicy Bogumińskiej i terenu P.Z.3100.KD.D;
- 5) lokalizację garaży wolno stojących dopuszcza się:
  - a) na lub przy granicy z terenem P.Z.3034.UO/E, w granicach ustalonej linii zabudowy,
  - b) w terenie objętym zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych, w odległości od budynków mieszkalnych nie mniejszej niż 8 m;
- 6) maksymalna wysokość garaży: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;
- 7) budynki garaży kryte dachami płaskimi;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych, z wyjątkiem:
  - a) działki dla zespołu garaży lokalizowanych przy terenie P.Z.3034.UO/E,
  - b) działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych;
- 2) maksymalna powierzchnia działki budowlanej dla zespołu garaży: 600 m<sup>2</sup>.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3099.KD.D i P.Z.3100.KD.D.

### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3099.KD.D, P.Z.3100.KD.D i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 110 mm, gazowa o średnicy 90 mm, ciepłota o średnicach: 2x65 do 2x200 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,3 m, kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 39. Teren elementarny P.Z.3033.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych”;

3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;

2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej.

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

1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;

2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;

4) ustala się utrzymanie i ochronę zabudowy przy ulicy Hożej i Żabiej, oznaczonej na rysunku planu, dla której:

a) obowiązuje utrzymanie formy i gabarytu zabudowy,

b) zakazuje się nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i szczytowych,

c) obowiązuje zachowanie formy i gabarytu dachu,

d) dopuszcza się pokrycie dachu wyłącznie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

e) w elewacjach frontowych obowiązuje zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,

f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,

g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynków, od strony ulicy Hożej i Żabiej wyłącznie oknami połaciowymi,

h) nakazuje się zastosowanie jednolitej kolorystyki, na całej długości elewacji eksponowanej od strony terenu P.Z.3074.KD.Z i terenu P.Z.3100.KD.D;

5) ustala się typ zabudowy realizowanej na działce nr 32/23 z obrębem 3036, wzdłuż obowiązującej linii zabudowy:

a) budynek wolno stojący o maksymalnej powierzchni zabudowy 170 m<sup>2</sup>,

b) wysokość budynku: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym ostatnia w poddaszu, nie więcej niż 12 m,

c) maksymalna długość elewacji frontowej budynku: 15 m,

d) budynek kryty dachem o spadku głównych połaci dachowych minimum 35° i kalenicę dachu równoległą do obowiązującej linii zabudowy,

e) budynek kryty dachem wyłącznie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;

6) zachowuje się dojazd i dojście piesze na zaplecze zabudowy w terenie 1.MW,U oznaczonym na rysunku planu;

7) lokalizację garaży wolno stojących dopuszcza się wyłącznie wzdłuż terenu 1.MW,U, w terenie o głębokości do 8 m;

8) maksymalna wysokość garaży wolno stojących: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;

9) budynki garaży kryte dachami płaskimi;

10) dopuszcza się zachowanie i odbudowę murowanych garaży, znajdujących się poza terenem dopuszczanej lokalizacji nowych garaży, z wyłączeniem garaży na działce nr 32/23 z obrębem 3036;

11) zakazuje się powiększania gabarytu murowanych garaży, znajdujących się poza terenem dopuszczanej lokalizacji nowych garaży;

12) zakazuje się lokalizacji reklam, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem:

a) działki dla budynku na działce nr 32/23 z obrębem 3036,

b) działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych;

2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3100.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

## **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3100.KD.D.

## **§ 40. Teren elementarny P.Z.3034.UO/E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: oświata, w tym szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole, kultura, w tym biblioteka publiczna;
- 3) inwestycje celu publicznego: rozbudowa szkoły podstawowej, gimnazjum, przedszkole;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew, wzdłuż granic z terenem P.Z.3089.KD.D i terenem P.Z.3124.KP:
  - a) o minimalnej, łącznej długości ciągu: 130 m,
  - b) w regularnym układzie sadzenia drzew,
  - c) nie kolidujących z wjazdami na posesje.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się zamknięcia kompozycyjne obiektami budowlanymi oznaczone na rysunku planu;
- 4) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) zakazuje się, w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 7) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 8) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew;
- 10) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 11) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 12) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 15000 m<sup>2</sup> dla szkoły podstawowej,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla pozostałych usług;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od terenu P.Z.3074.KD.Z: 40 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren P.Z.3074.KD.Z:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.Z.3074.KD.Z,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3089.KD.D i P.Z.3100.KD.D;
- 2) dopuszcza się maksymalnie 2 zjazdy na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3032.MW,U, P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3089.KD.D, P.Z.3097.KD.D, P.Z.3124.KP;
- 2) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w tereny: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3089.KD.D, P.Z.3095.KD.D, P.Z.3124.KP;
- 4) syrena miejskiego, radiowego systemu alarmowego do zachowania.

### **§ 41. Teren elementarny P.Z.3035.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakazuje się realizacji budynków mieszkalnych w terenie oznaczonym na rysunku planu jako „teren objęty zakazem lokalizacji budynków mieszkalnych”;
- 3) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren objęty strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 9;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabudowy przy ulicy Hożej, oznaczonej na rysunku planu, dla której:
  - a) obowiązuje utrzymanie formy i gabarytu zabudowy,
  - b) zakazuje się nadbudowy i dobudowy do elewacji frontowych i szczytowych,
  - c) obowiązuje zachowanie formy i gabarytu dachu,
  - d) dopuszcza się pokrycie dachu wyłącznie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - e) w elewacjach frontowych obowiązuje zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza budynków, od strony ulicy Hożej wyłącznie oknami połaciowymi,
  - h) nakazuje się zastosowanie jednolitej kolorystyki, na całej długości elewacji eksponowanej od strony terenu P.Z.3074.KD.Z;



- 5) lokalizację garaży wolno stojących dopuszcza się:
  - a) bezpośrednio przy granicy z terenem P.Z.3039.MW,U,
  - b) w minimalnej odległości od budynków mieszkalnych 10 m;
- 6) maksymalna wysokość garaży: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m;
- 7) budynki garaży kryte dachami płaskimi;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) dopuszcza się przebudowę istniejących dojazdów garaży wbudowanych w budynek mieszkalny Łączna nr 18-20.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3074.KD.Z, i P.Z.3108.KD.D;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwa zjazdy na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z, w tym:
  - a) jeden z ulicy P.Z.3074.KD.Z do nieruchomości Łączna nr 18-20, z wyłączeniem dojazdu do garaży wbudowanych w budynek mieszkalny,
  - b) jeden z ulicy P.Z.3074.KD.Z do nieruchomości Łączna nr 14-16.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3108.KD.D.

### **§ 42. Teren elementarny P.Z.3036.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług:
  - a) administracja publiczna,
  - b) nauka, w tym placówki badawcze,
  - c) kultura, w tym biblioteka gminna,
  - d) oświata - przedszkole,
  - e) szkolnictwo średnie i zawodowe,
  - f) opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna, gastronomia,
  - g) turystyki, w tym hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) obowiązująca linia zabudowy, oznaczona na rysunku planu;
- 4) ustalenia ust.3 pkt 3 i pkt 4 nie obowiązują w przypadku przebudowy istniejącego budynku przy ulicy Hożej 8-10;
- 5) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym oznaczone na rysunku planu;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 7) wysokość budynków: 3 kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m;
- 8) budynki kryte dachami stromymi;

- 9) zakazuje się, w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z i ulicy Bogumińskiej budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 10) dopuszcza się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku przy ulicy Hożej 8-10, w którym:
  - a) zachowuje się, w elewacji frontowej od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z ilość, rozmieszczenie i wykroju otworów okiennych,
  - b) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z wyłącznie oknami połaciowymi;
  - c) zakazuje się, w elewacji frontowej od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 11) na terenie parkingu naziemnego nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) zakazuje się lokalizacji reklam, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3108.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3108.KD.D, P.Z.3036.U i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejąca sieć ciepła o średnicach: 2x150 do 2x200 mm i elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 43. Teren elementarny P.Z.3037.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 liczony w stosunku do działki budowlanej;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego.

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

zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych, z wyjątkiem działek dla inżynierskich urządzeń sieciowych.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3108.KD.D.

#### **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 istniejące

- i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3108.KD.D, P.Z.3037.MW,U i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejąca sieć ciepła o średnicy 2x150 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 44. Teren elementarny P.Z.3038.KS**

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

przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 25 % powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew, wzdłuż granicy z ulicą Bogumińską i terenem P.Z.3037.MW,U:
  - a) o minimalnej, łącznej długości ciągu: 80 m, wzdłuż ulicy Bogumińskiej,
  - b) o minimalnej, łącznej długości ciągu: 20 m, wzdłuż terenu P.Z.3037.MW,U,
  - c) w regularnym układzie sadzenia drzew;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynieryjnych i nasadzeń drzew.

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

zakazuje się parcelacji gruntu z wyjątkiem działek dla inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3108.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenie P.Z.3108.KD.D i ul. Bogumińskiej;
- 2) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej po podczyszczeniu na przykład w separatorze;
- 3) istniejący osadnik do likwidacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych;
- 5) istniejąca sieć: wodociągowa o średnicy 100 mm, kanalizacja sanitarna o średnicy 0,2 m, kanalizacja deszczowa o średnicy 0,2 m oraz kolektor deszczowy o średnicy 0,5 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 45. Teren elementarny P.Z.3039.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) oświaty (przedszkole), edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 4 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 16 m;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 liczony w stosunku do działki budowlanej;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) usługi lokalizuje się obowiązkowo w budynkach mieszkalnych realizowanych wzdłuż ulicy P.Z.3054.KD.D;
- 7) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 8) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 9) zakazuje się:
  - a) w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z, budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii,
  - b) na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 10) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 11) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 20 m od terenu P.Z.3074.KD.Z i terenu P.Z.3054.KD.D:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,
  - c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 12) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 13) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.Z.3074.KD.Z: 35 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3054.KD.D i P.Z.3108.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3054.KD.D, P.Z.3108.KD.D;
- 2) istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 46. Teren elementarny P.Z.3040.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni terenu;
- 3) zakazuje się wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych.

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

- 1) ustala się utrzymanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków – zabytkowego nieczynnego cmentarza, dla którego obowiązuje zachowanie i utrzymanie kompozycji i składu gatunkowego drzew;
- 2) ustala się pas technologiczny wzdłuż cieku znajdującego się w terenie P.Z.3125.ZP/WS, umożliwiające dojazd do cieku oraz jego konserwację i eksploatację;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) przegradzania terenu,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - e) lokalizacji reklam.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3107.KD.L;
- 2) ustala się dojazd i dojście do cieku znajdującego się w terenie P.Z.3125.ZP/WS.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 47. Teren elementarny P.Z.3041.ZP/WS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona i ciek wodny;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele ogrodów działkowych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego torfowiska, dla którego obowiązuje:
  - a) zakaz wydobywania torfu,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- 3) nakazuje się zachowanie istniejącego cieku wodnego;
- 4) zakazuje się:
  - a) zasypywania, przekształcania, zabudowy i kanalizacji cieku wodnego,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) likwidowania zieleni przywodnej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu o którym mowa w ust.2 pkt 5,
  - d) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,

- g) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieku wodnego, uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu konserwacji i eksploatacji;
- 5) dopuszcza się małą retencję wodną;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury i miejsc piknikowych,
  - b) kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad ciekiem wodnym,
  - c) konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku,
  - d) przepompowni ścieków sanitarnych na terenach 1.ZP/WS i 2.ZP/WS, oznaczonych na rysunku planu;
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) reklam wolno stojących,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) ustala się pasy technologiczne wzdłuż cieku wodnego o minimalnej szerokości 3 m, umożliwiające dojazd do cieku oraz jego konserwację i eksploatację;
- 5) zakazuje się wewnętrznego przegradzania terenu, z wyjątkiem ogrodzenia terenów dla przepompowni ścieków;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie podział gruntu związany z wydzieleniem działek:
  - a) o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieku wodnego, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieku,
  - b) o maksymalnej powierzchni 100 m<sup>2</sup> każda, dla przepompowni ścieków;
- 2) ustala się dostęp ogólny terenu, z wyjątkiem terenów dla przepompowni ścieków.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3107.KD.L i P.Z.3102.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd awaryjny poprzez ciąg pieszo-rowerowy P.Z.3119.KPR.

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

- 1) dopuszcza się lokalizacje dwóch przepompowni ścieków sanitarnych w terenach: 1.ZP/WS i 2.ZP/WS;
- 2) istniejący ciek wodny do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejące sieci wodociągowe do likwidacji.

## **§ 48. Teren elementarny P.Z.3042.US,U,E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: usługi sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) dopuszcza się lokalizacje usług towarzyszących i stacji transformatorowej;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: gastronomia, kultura, edukacja, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness;
- 4) inwestycje celu publicznego:
  - a) sport, rekreacja,
  - b) edukacja, kultura,
  - c) stacja transformatorowa;
- 5) dopuszcza się lokalizację:

- a) jednego obiektu turystyki, w tym hotelu, motelu,
- b) lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania funkcyjne;
- 6) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu – z zastrzeżeniem pkt 7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.Z.3074.KD.Z na dolinę rzeki Odry, oznaczony na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy usługowej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 7) w terenie poza ustaloną linią zabudowy dopuszcza się, przy obiektach sportowych, realizację siedzisk wraz z zadaszeniami;
- 8) w terenie poza ustaloną linią zabudowy zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na dolinę rzeki Odry, w tym ogrodzeń wzdłuż drogi P.Z.3074.KD.Z, o wysokości przekraczającej 1,2 m,
  - b) zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów, w pasie terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę P.Z.3074.KD.Z,
- 9) dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne w obiekcie usługowym, stanowiące mieszkania funkcyjne;
- 10) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 11) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 6;
- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem;
- 14) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 15) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m od ulicy P.Z.3074.KD.Z;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publicznej,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3074.KD.L i P.Z.3107.KD.L;
- 2) dopuszcza się najwyżej dwa zjazdy na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z;
- 3) dopuszcza się jeden dojazd do terenu z ulicy o symbolu P.Z.3054.KD.D poprzez teren P.Z.3125.ZP/WS.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3054.KD.D i P.Z.3107.KD.D;
- 2) dopuszcza się lokalizację wolno stojącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 49. Teren elementarny P.Z.3043.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 30 m od terenu P.Z.3102.KD.D:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,
  - c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 8) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 10) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele ogrodów działkowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.Z.3107.KD.L: 30 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:



- a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
- b) zawarty w przedziale od 75° do 105°.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3107.KD.L i P.Z.3102.KD.D.

**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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3107.KD.L i P.Z.3102.KD.D;
- 2) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 3) istniejące sieci wodociągowe do likwidacji.

**§ 50. Teren elementarny P.Z.3044.MN,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej limitowana ustaloną linią zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość budynków: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się wydziałania nowych działek budowlanych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3099.KD.D;
- 2) dopuszcza się jeden zjazd na teren z ulicy Bogumińskiej w miejscu istniejącego.

**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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3099.KD.D, P.Z.3115.KP i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejąca sieć gazowa o średnicy 100 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) istniejąca kanalizacja sanitarna o średnicy 0,3 m i kanalizacja deszczowa o średnicy 0,3 m - do likwidacji lub przebudowy w teren P.Z.3099.KD.D.

**§ 51. Teren elementarny P.Z.3045.U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów;
- 3) dopuszcza się:
  - a) lokalizację jednego obiektu turystyki, w tym hotelu, motelu,

- b) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej realizację jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkanie funkcyjne.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarpy od strony ulicy Bogumińskiej, w szczególności:
  - a) usuwania roślinności stabilizującej skarpe,
  - b) sytuowania ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od korony skarpy;
- 4) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu wzdłuż ulicy Bogumińskiej, poza ustaloną linią zabudowy, liczone 5 m od linii zabudowy,
  - b) zmiany ukształtowania terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - a) 30% działki budowlanej – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 2b,
  - b) pojedynczego obiektu: 400 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się punkt widokowy na dolinę rzeki Odry, oznaczony na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 do 40 stopni, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi, jednospadowymi;
- 6) lokalizację obiektów handlowych dopuszcza się wyłącznie bezpośrednio przy terenie P.Z.3107.KD.L, w odległości nie większej niż 50 m od ulicy P.Z.3107.KD.L;
- 7) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony terenu P.Z.3126.KP zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 8) nakazuje się, zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony terenu P.Z.3107.KD.L terenu P.Z.3126.KP trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 9) zakazuje się lokalizacji:
  - a) reklam od strony terenu P.Z.3126.KP,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- 10) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.Z.3107.KD.L: 30 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren P.Z.3107.KD.L:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.
- 4) dopuszcza się wydzielenie działki drogowej o minimalnej szerokości 10 m.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3107.KD.L.

## **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 istniejące i

- projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3107.KD.L, P.Z.3102.KD.D i ul. Bogumińskiej;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w teren P.Z.3107.KD.L i ul. Bogumińską.

## **§ 52. Teren elementarny P.Z.3046.ZN**

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

przeznaczenie terenu: zieleń naturalna oraz naturalne zbiorniki i ciekły wodne,

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustanawia się użytek ekologiczny „Dolina Strumienia Grzęziniec“;
- 3) nakazuje się zachowanie i ochronę istniejącego zbiornika wodnego otoczonego drzewostanem;
- 4) zakazuje się:
  - a) zmiany sposobu użytkowania ziemi, z wyjątkiem likwidacji ogrodu działkowego,
  - b) niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obiektu lub obszaru,
  - c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
  - d) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby,
  - e) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
  - f) likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
  - g) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
  - h) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
  - i) zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarze użytku ekologicznego, utworzonego w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych,
  - j) wylewania gnojowicy;
- 5) nakazuje się likwidację istniejącego ogrodu działkowego.

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

zakazuje się:

- a) zabudowy terenu,
- b) umieszczania tablic reklamowych,
- c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego;
- d) lokalizacji parkingów samochodowych.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3102.KD.D poprzez tereny P.Z.3047.MW/U i P.Z.3049.ZD;
- 2) dojście poprzez teren P.Z.3126.KP.

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

istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w tereny: P.Z.3107.KD.L, P.Z.3102.KD.D i ul. Bogumińską.

## **§ 53. Teren elementarny P.Z.3047.MW/U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie budynku przy ul. Ostrowskiej 4 wyłącznie dla usług, w zakresie:
  - a) administracja publiczna,
  - b) nauka, w tym placówki badawcze,
  - c) kultura, w tym biblioteka gminna,
  - d) oświata, w tym szkoła podstawowa, gimnazjum, przedszkole,
  - e) szkolnictwo średnie i wyższe, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna,
  - f) turystyki, w tym hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe;
- 3) dopuszcza się przeznaczenie budynku przy ul. Ostrowskiej 4 do okresowego pobytu ludzi, w tym: internat, dom studencki, dom dziecka;
- 4) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1 – z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2 i pkt 3.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 75 % działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4,
  - b) 90% terenu 1.MW/ZP, oznaczonego na rysunku planu,
  - c) 50 % powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4;
- 3) zakazuje się zmiany ukształtowania oraz makroniwelacji terenu 1.MW/ZP;
- 4) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp od strony terenu P.Z.3046.ZN, w szczególności:
  - a) usuwania roślinności stabilizującej skarpy,
  - b) sytuowania ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu oraz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od korony skarpy.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej:
  - a) 40%, z wyjątkiem działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4,
  - b) 25% działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4;
- 4) ustala się utrzymanie i ochronę zabytku, ujętego w gminnej ewidencji zabytków – budynek przy ul. Ostrowskiej 4, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie rzutu, gabarytu i kompozycji bryły budynku,
  - b) obowiązuje zachowanie gabarytu i formy dachu z jednolitym pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
  - c) zakazuje się nadbudowy i dobudowy,
  - d) obowiązuje zachowanie liczby, wykroju i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych,
  - e) zakazuje się zewnętrznego ocieplania elewacji budynku,
  - f) dopuszcza się użytkowe wykorzystanie poddasza,
  - g) dopuszcza się doświetlenie poddasza, od strony terenu P.Z.3102.KD.D i w poddaszu ścian szczytowych wyłącznie oknami połaciowymi;
- 5) wysokość zabudowy: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 16,5 m;
- 6) przy realizacji budynków o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6, liczony w stosunku do działki budowlanej;
- 7) budynki kryte dachami stromymi z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;

- 8) usługi lokalizuje się obowiązkowo w budynkach mieszkalnych realizowanych wzdłuż ulicy P.Z.3102.KD.D;
- 9) dopuszcza się lokalizację usług:
  - a) w budynku przy ul. Ostrowskiej 4,
  - b) w budynkach mieszkalnych lub
  - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 10) zakazuje się lokalizacji:
  - a) usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
  - b) reklam w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B i terenie 1.MW/ZP,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B i terenie 1.MW/ZP;
- 11) zakazuje się, w elewacji frontowej budynków od strony terenu P.Z.3102.KD.D, budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 12) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 30 m od terenu P.Z.3046.ZN i terenu P.Z.3102.KD.D:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,
  - c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 13) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 14) ustala się ochronę i zachowanie zbiornika rezerwy wody wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, znajdującego się w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej B.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 1200 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4,
  - b) 3500 m<sup>2</sup> dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony drogi publicznej:
  - a) 30 m, z wyjątkiem działki dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4 oraz stacji transformatorowej,
  - b) 55 m dla budynku przy ul. Ostrowskiej 4;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3102.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3107.KD.L poprzez działkę drogową dopuszczoną do wydzielenia w terenie P.Z.3045.U;
- 3) ustala się dojazd i dojście do terenu użytku ekologicznego znajdującego się na terenie P.Z.3046.ZN.

#### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3107.KD.L, P.Z.3102.KD.D;
- 2) istniejąca wbudowana stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;

- 4) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV – dopuszcza się do przebudowy i przeniesienia w teren P.Z.3102.KD.D.

#### **§ 54. Teren elementarny P.Z.3048.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1;
- 3) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie istniejącego obiektu przy ulicy Ostrowskiej 23 na cele mieszkaniowe.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) na terenie 1.MW/ZP, oznaczonym na rysunku planu nakazuje się zachowanie istniejącego torfowiska, dla którego obowiązuje zakaz wydobywania torfu;
- 3) na terenie 1.MW/ZP, oznaczonym na rysunku planu zakazuje się:
  - a) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) 100 % powierzchni terenu 1.MW/ZP.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13 m;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 6) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 30 m od terenu P.Z.3102.KD.D:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,
  - c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 9) na terenie 1.MW/ZP zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów oraz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) obiektów małej architektury i miejsc piknikowych,
  - b) konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z zabezpieczeniem torfowiska;
- 10) zakazuje się przegradzania terenu 1.MW/ZP;
- 11) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 12) na terenie 1.MW/ZP zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących, tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 14) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele ogrodów działkowych, z wyjątkiem terenu 1.MW/ZP.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 4) dopuszcza się wydzielenie terenu 1.MW/ZP dla zieleni urządzonej.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3107.KDL i P.Z.3102.KD.D.

#### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3107.KD.L, P.Z.3102.KD.D;
- 2) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 3) istniejące sieci wodociągowe do likwidacji.

### **§ 55. Teren elementarny P.Z.3049.ZD**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ogrody działkowe;
- 2) dopuszcza się lokalizacje miejsc postojowych dla samochodów osobowych dla obsługi terenu ogrodów działkowych.

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

- 1) istniejący wartościowy drzewostan do zachowania;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 3) zakazuje się:
  - a) działań prowadzących do pogorszenia stosunków wodnych,
  - b) zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 4) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp od strony północnej oraz terenu P.Z.3046.ZN, w szczególności:
  - a) usuwania roślinności stabilizującej skarpy,
  - b) sytuowania ogrodzeń i innych elementów zagospodarowania terenu, w tym nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od korony skarpy;
- 5) zakazuje się makroniwelacji terenu 1.ZD, oznaczonego na rysunku planu;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
  - a) 80% terenu elementarnego,
  - b) 90% działki ogrodniczej.

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

- 1) ustala się punkt widokowy na dolinę rzeki Odry, oznaczony na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla altan: 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 5 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku do górnej powierzchni przekrycia;
- 3) budynki kryte dachem o nachyleniu połaci dachowych minimum 4%;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 25 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;

- 6) nawierzchnia stanowisk postojowych i dojazdów do nich realizowana jako trawiasta, stabilizowana kratami trawnikowymi, siatką ze sztucznego tworzywa lub ażurowymi rastrami betonowymi;
- 7) zakazuje się lokalizacji:
  - a) altan przy granicach działek ogrodniczych,
  - b) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 8) budownictwo ochronne w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny w terenie oznaczonym na rysunku planu, na którym zakazuje się zabudowy, realizacji nowych sieci inżynierskich i nasadzeń drzew.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3102.KD.D;
- 2) ustala się dojazd i dojście do terenu użytku ekologicznego znajdującego się na terenie P.Z.3046.ZN.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną realizuje się w oparciu o projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3102.KD.D, P.Z.3119.KPR;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji.

### **§ 56. Teren elementarny P.Z.3050.MW/U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1 oraz gastronomia, edukacja i kultura;
- 3) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40 %;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13 m;
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 8) zakazuje się w elewacji frontowej budynków, od strony ulicy P.Z.3074.KD.Z, budowy balkonów, loggii, wykuszy, galerii;
- 9) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem garaży realizowanych w odległości większej niż 30 m od terenu P.Z.3074.KD.Z:
  - a) wbudowanych w skarpy,
  - b) budowanych w zespołach o minimalnej ilości 5 boksów garażowych, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży,



- c) budowanych w zespołach dobudowanych do budynku mieszkalnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów garaży;
- 10) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 3.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogę publiczną i teren P.Z.3119.KPR:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogę publiczną i teren P.Z.3119.KPR,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3074.KD.Z i ciągu pieszo-rowerowego o symbolu P.Z.3119.KPR;
- 2) dopuszcza się maksymalnie jeden zjazd z ulicy P.Z.3074.KD.Z;
- 3) dopuszcza się maksymalnie jeden wjazd na teren z ciągu pieszo-rowerowego P.Z.3119.KPR, w odległości nie większej niż 70 m od granicy pasa drogowego ulicy P.Z.3074.KD.Z.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3119.KPR.

### **§ 57. Teren elementarny P.Z.3051.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9,5 m;
- 5) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 6) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych;
- 8) dopuszcza się budynki w zabudowie bliźniaczej.

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

- 1) zakazuje się wydzielania nowych działek budowlanych z wyjątkiem podziału działki nr 3/151 z obrębu 3085;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i dróg wewnętrznych o symbolach w planie P.Z.3065.KDW, P.Z.3106.KDW, P.Z.3112.KDW, P.Z.3113.KDW, P.Z.3116.KDW i P.Z.3117.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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3106.KDW, P.Z.3112.KDW, P.Z.3113.KDW, P.Z.3116.KDW, P.Z.3117.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji.

## **§ 58. Tereny elementarne P.Z.3052.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z dróg wewnętrznych o symbolach w planie P.Z.3116.KDW i P.Z.3117.KDW.

### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3116.KDW, P.Z.3117.KDW.

## **§ 59. Tereny elementarne P.Z.3053.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50 % powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;

- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3116.KDW.

#### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3116.KDW.

### **§ 60. Teren elementarny P.Z.3054.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) wzdłuż jezdni nakazuje się wprowadzenie pasa zieleni.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających: 12 m, plac do zawracania o wymiarach 20×20m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

projektowana sieć: wodociągowa gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 61. Teren elementarny P.Z.3055.MW/U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami – z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie budynku przy ul. Łącznej 4 wyłącznie na cele usług;
- 3) dopuszczalny zakres usług:
  - a) w budynku przy ul. Łącznej 4: gastronomia, oświata, kultura, edukacja, turystyka,
  - b) handel, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) ustala się utrzymanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków - budynek przy ul. Łącznej 4, wraz z działką, dla którego:
  - a) obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji zabudowy i zagospodarowania działki,
  - b) obowiązuje zachowanie głównego ciągu pieszo-jezdnego, położonego na osi budynku zabytkowego, z ekspozycją na budynek,
  - c) obowiązuje zachowanie i odtworzenie alejowego nasadzenia drzew wzdłuż głównego ciągu pieszo-jezdnego,
  - d) dopuszcza się nową zabudowę wyłącznie w układzie symetrycznym do zabytku, dwa budynki o jednakowym gabarycie;
- 2) ustala się ochronę widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy limitowana ustalonymi liniami zabudowy;
- 5) obowiązująca wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13 m;
- 6) budynki kryte dachami o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 35°, z wyjątkiem dachów w budynkach usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 7) w budynkach usługowych dobudowanych do budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie;
- 8) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków,
  - b) w budynkach mieszkalnych,
  - c) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 9) zakazuje się:
  - a) lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
  - b) lokalizacji garaży naziemnych,
  - c) przegradzania terenu,
  - d) lokalizacji reklam;
- 10) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 11) nawierzchnia głównego ciągu pieszo-jezdnego i naziemnych stanowisk postojowych oraz dojazdów do nich:
  - a) realizowana na podbudowie wegetacyjnej, przepuszczalnej dla powietrza,
  - b) zapewniająca dopływ powietrza do korzeni roślin rosnących obok,
  - c) realizowana jako nawierzchnia z kostki kamiennej, z dopuszczeniem do 10 % nawierzchni z brukowca.

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

zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3074.KD.Z i P.Z.3103.KD.D;
- 2) dopuszcza się najwyżej jeden zjazd na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3103.KD.D;
- 2) istniejąca sieć: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna 0,4 kV - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

## **§ 62. Teren elementarny P.Z.3056.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, gastronomii, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych lub
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam od strony terenu P.Z.3074.KD.Z;
- 9) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 10) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.Z.3074.KD.Z: 50 m;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3114.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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3114.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;

- 3) istniejąca kanalizacja deszczowa -do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) projektowana kanalizacja deszczowa z wydzielonym pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu.

### **§ 63 . Teren elementarny P.Z.3057.KD.Z**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy zbiorczej;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość pasa terenu zmienna: od 0 do 4,7 m.

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

dopuszcza się lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej.

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

- 1) istniejąca sieć wodociągowa o średnicy 100 mm - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§ 64. Teren elementarny P.Z.3058.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 600 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.Z.3105.KD.D zawarty w przedziale od 85° do 95°;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od ulicy P.Z.3105.KD.D: 20 m.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3113.KDW.

#### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3113.KDW.

#### **§ 65. Teren elementarny P.Z.3059.U/E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: handel, gastronomia, kultura, obsługa firm i klientów;
- 3) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkanie funkcyjne.

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

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej zbiornika wodnego;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachem stromym lub płaskim;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojącej stacji transformatorowej w odległości mniejszej niż 20 m od terenu P.Z.3105.KD.D;
- 6) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa.

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

dopuszcza się wydzielenie działek dla stacji transformatorowej i zieleni urządzonej.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3113.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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3113.KDW;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa z wydzielonym pasem technicznym – oznaczonym na rysunku planu;
- 3) utrzymanie i uregulowanie istniejącego przebiegu drenażu z możliwością odpływu do projektowanej kanalizacji deszczowej w terenie P.Z.3105.KD.D lub do istniejącego zbiornika w terenie P.Z.3061.ZP;
- 4) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

#### **§ 66. Teren elementarny P.Z.3060.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) zakres usług zgodny z § 6, ust. 1, pkt 1.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30 %;

- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 9,5 m;
- 4) budynki mieszkalne kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych minimum 35 °;
- 5) budynki garażowe i gospodarcze kryte dachami o spadku połaci dachowych minimum 20 °;
- 6) forma budynków mieszkalnych: wolno stojące, bliźniacze;
- 7) usługi lokalizowane wyłącznie w budynkach mieszkalnych.

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

zakazuje się wydzielenia nowych działek budowlanych.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D i dróg wewnętrznych o symbolach P.Z.3112.KDW i P.Z.3113.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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3112.KDW, P.Z.3113.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji.

### **§ 67. Teren elementarny P.Z.3061.ZP**

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

przeznaczenie terenu: zieleń urządzona;

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

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego zbiornika wodnego;
- 2) dopuszcza się regulację linii brzegowej zbiornika wodnego;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 80% powierzchni terenu.

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

- 1) ustala się utrzymanie zabytku i ochronę widoku na zabytek wpisany do rejestru zabytków – dawny park przy ul. Łącznej 4, dla którego obowiązuje zachowanie kompozycji dawnego parku oraz składu gatunkowego drzew,
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów małej architektury,
  - b) lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) przegradzania terenu,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - e) lokalizacji reklam za wyjątkiem tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) ustala się dostęp publiczny terenu.

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

dojazd z drogi wewnętrznej o symbolu w planie P.Z.3114.KDW i poprzez teren P.Z.3055.MW/U z ulicy zbiorczej o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa z wydzielonym pasem technicznym, oznaczonym na rysunku planu;
- 3) istniejąca kanalizacja deszczowa -do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;



- 4) utrzymanie i uregulowanie istniejącego przebiegu drenażu z możliwością odpływu do istniejącej kanalizacji drenażowej i projektowanej kanalizacji deszczowej w terenie P.Z.3105.KD.D.

## **§ 68. Teren elementarny P.Z.3062.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, gastronomii, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;
- 8) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3079.KD.L, P.Z.3103.KD.D i P.Z.3105.KD.D oraz drogi wewnętrznej o symbolu P.Z.3104.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 projektowane sieci

inżynieryjne uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3079.KD.L, P.Z.3103.KD.D, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3104.KDW;

- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 3) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

#### **§ 69. Teren elementarny P.Z.3063.E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) obiekt kryty dachem stromym;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D.

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

projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

#### **§ 70. Teren elementarny P.Z.3064.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 13 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;

- 8) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D, dróg wewnętrznych o symbolach P.Z.3104.KDW i P.Z.3114.KDW;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3103.KD.D.

#### **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 projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3103.KD.D, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3104.KDW, P.Z.3114.KDW;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 3) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV.

### **§ 71. Teren elementarny P.Z.3065.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m

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

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 2) droga w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§ 72. Teren elementarny P.Z.3066.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – z zastrzeżeniem ust.1 pkt 2;

- 2) na działkach nr 3/4, 3/5 z obrębu 3085 dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m,
  - b) mieszkaniowej jednorodzinnej: od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 12 m,
  - c) usługowej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m;
- 5) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 6) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 8) zakazuje się:
  - a) lokalizacji garaży naziemnych, z wyjątkiem lokalizacji garaży na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów gospodarczych na nieruchomości położonej przy ul.Łącznej 4a i 4b,
  - c) lokalizacji nowych obiektów gospodarczych na nieruchomości położonej przy ul.Łącznej 4a i 4b,
  - d) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 9) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 10) zakazuje się lokalizacji reklam od strony ulicy zbiorczej;
- 11) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:

- a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
- b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3079.KD.L P.Z.3103.KD.D i P.Z.3074.KD.Z – z zastrzeżeniem ust.5 pkt 2 i pkt 3;
- 2) dopuszcza się maksymalnie dwa zjazdy na teren z ulicy o symbolu P.Z.3074.KD.Z, w tym:
  - a) jeden do nieruchomości Łączna 4c,
  - b) jeden wspólny do nieruchomości Łączna 4d i do działki nr 3/145 z obrębem 3085;
- 3) dojazd do nieruchomości Łączna 4a i 4b wyłącznie z ulicy P.Z.3103.KD.D;
- 4) dopuszcza się tymczasowy dojazd do nieruchomości Łączna 4a i 4b do czasu zagospodarowania nieruchomości zgodnie z planem.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3079.KD.L, P.Z.3103.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 3) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 4) istniejąca sieć: wodociągowa, kanalizacja sanitarna oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 73. Teren elementarny P.Z.3067.MW/E,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, gastronomii, kultury, w tym biblioteka publiczna;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji:
  - a) usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych,
  - b) reklam w pasie terenu o szerokości minimum 15 m, położonym wzdłuż ulic zbiorczych,
  - c) garaży naziemnych;
  - d) tymczasowych obiektów budowlanych oraz zagospodarowania tymczasowego w pasie terenu o szerokości minimum 15 m, położonym wzdłuż ulic zbiorczych;

- 7) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony dróg publicznych: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3079.KD.L;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3078.KD.L.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3057.KD.Z, P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3078.KD.L, P.Z.3079.KD.L, P.Z.3105.KD.D;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 3) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 4) istniejąca sieć: wodociągowa, kolektor deszczowy o średnicy 0,6 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 74. Teren elementarny P.Z.3068.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30° do 40°, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,

- b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;
- 8) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenów P.Z.3079.KD.L i P.Z.3105.KD.D: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny P.Z.3079.KD.L i P.Z.3105.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3079.KD.L i P.Z.3105.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulic o symbolach P.Z.3078.KD.L i P.Z.3128.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3078.KD.L, P.Z.3079.KD.L, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3128.KD.D;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0, 4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 3) istniejąca sieć: wodociągowa, kolektor deszczowy o średnicy 0,6 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 75. Teren elementarny P.Z.3069.U/E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa w zakresie oświaty, z usługami towarzyszącymi, stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: sport i rekreacja, kultura, edukacja, opieka zdrowotna, opieka społeczna;
- 3) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków;
- 5) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: sport i rekreacja, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;

- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 13 m;
- 4) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 5) zabudowę usług towarzyszących lokalizuje się wyłącznie jako obiekty wbudowane w budynki usługowe oświaty lub budynki opieki społecznej – z zastrzeżeniem ust. 3 pkt.6;
- 6) dopuszcza się lokalizację jednego parterowego obiektu wolno stojącego dla obsługi terenu i urządzeń sportowych, o maksymalnej powierzchni zabudowy 300 m<sup>2</sup>;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 5.

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

minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

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

- 1) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3078.KD.L i P.Z.3128.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulic o symbolach P.Z.3079.KD.L i P.Z.3105.KD.D poprzez tereny P.Z.3068.MW,U i P.Z.3127.MW,U.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3078.KD.L, P.Z.3079.KD.L, P.Z.3105.KD.D, P.Z.3068.MW,U, P.Z.3127.MW,U, P.Z.3128.KD.D;
- 2) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 3) istniejąca sieć: wodociągowa, kolektor deszczowy o średnicy 0,6 m - do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 4) nakazuje się zamontowanie syreny miejskiego systemu alarmowego na budynku szkoły.

### **§ 76. Teren elementarny P.Z.3070.U/E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, nauka, w tym placówki badawcze, kultura, w tym biblioteka gminna, oświata, w tym przedszkole, szkolnictwo średnie i wyższe, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna;
- 3) na terenie 1.U, oznaczonym na rysunku planu dopuszcza się:
  - a) usługi handlu detalicznego, gastronomii;
  - b) obiekty obsługi pojazdów: myjnia, stanowisko przeglądowe, stacja diagnostyczna, warsztat mechaniki pojazdowej z wyłączeniem usług blacharskich i lakierniczych;
- 4) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: jeden obiekt gastronomii, handel detaliczny, obsługa firm i klientów, turystyka, obsługa bankowa;
- 5) inwestycje celu publicznego:
  - a) usługi, z wyłączeniem usług towarzyszących,
  - b) stacja transformatorowa;
- 6) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji telefonii i zespołów antenowych na dachach budynków;
- 8) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.



## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym, oznaczone na rysunku planu;
- 4) wysokość zabudowy usługowej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13,5 m,
- 5) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 6) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 7) istniejący budynek oznaczony na rysunku planu przeznaczony do likwidacji;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam od strony terenu P.Z.3074.KD.Z;
- 9) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 10) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z i terenu P.Z.3077.KD.L zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 11) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 8;
- 12) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 13) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 14) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) 45 m od ulicy P.Z.3074.KD.Z;
  - b) 40 m od ulicy P.Z.3077.KD.L;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne,
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3077.KD.L i P.Z.3089.KD.D.

## **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3077.KD.L, P.Z.3089.KD.D;
- 2) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV do przeniesienia w tereny: P.Z.3077.KD.L, P.Z.3089.KD.D.

## § 77. Teren elementarny P.Z.3071.US,U

### 1. Ustalenia funkcjonalne:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług sportu, rekreacji, wypoczynku;
- 2) dopuszcza się lokalizacje usług towarzyszących;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: gastronomia, kultura, edukacja, inna działalność mająca na celu poprawę kondycji fizycznej w takich obiektach jak: łaźnie tureckie, sauny, solaria, baseny lecznicze, centra fitness;
- 4) inwestycje celu publicznego:
  - a) sport, rekreacja,
  - b) edukacja, kultura;
- 5) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jednego obiektu turystyki, w tym hotelu, motelu,
  - b) lokali mieszkalnych, stanowiących mieszkania funkcyjne;
- 6) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, urządzenia sportu i rekreacji, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

### 2. Ustalenia ekologiczne:

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu – z zastrzeżeniem pkt 8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) ustala się zamknięcie kompozycyjne obiektem budowlanym, oznaczone na rysunku planu;
- 4) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.Z.3074.KD.Z na dolinę rzeki Odry, oznaczony na rysunku planu;
- 5) wysokość zabudowy usługowej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 13,5 m,
- 6) budynki kryte dachami stromymi lub płaskimi;
- 7) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 8) w terenie poza ustaloną nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się, przy obiektach sportowych, realizację siedzisk wraz z zadaszeniami;
- 9) w terenie poza ustaloną linią zabudowy zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów budowlanych przesłaniających widok na dolinę rzeki Odry, w tym ogrodzeń wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z, o wysokości przekraczającej 1,2 m,
  - b) zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów, w pasie terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej teren P.Z.3074.KD.Z,
  - c) lokalizacji reklam od strony terenu P.Z.3074.KD.Z;
- 10) dopuszcza się maksymalnie 2 lokale mieszkalne w obiekcie usługowym, stanowiące mieszkania funkcyjne;
- 11) zakazuje się, na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych zastosowania blachy falistej i trapezowej lub materiałów blachopodobnych;
- 12) nakazuje się, w zabudowie realizowanej wzdłuż terenu P.Z.3074.KD.Z zastosowanie na elewacjach eksponowanych od strony drogi publicznej trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;

- 13) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 6;
- 14) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 15) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 16) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 4000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m od ulicy P.Z.3074.KD.Z;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających drogi publiczne:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej drogi publiczne,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3089.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3077.KD.L poprzez teren P.Z.3070.U/E;
- 3) dopuszcza się najwyżej dwa zjazdy na teren z ulicy zbiorczej o symbolu P.Z.3074.KD.Z.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3074.KD.Z, P.Z.3089.KD.D.

### **§ 78. Teren elementarny P.Z.3072.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalny zakres usług: administracja publiczna, nauka, w tym placówki badawcze, kultura, w tym biblioteka gminna, oświata, w tym przedszkole, szkolnictwo średnie i wyższe, opieka zdrowotna, opieka społeczna i socjalna;
- 3) dopuszczalny zakres usług towarzyszących: jeden obiekt gastronomii, obsługa firm i klientów, turystyka, obsługa bankowa;
- 4) usługi, z wyłączeniem usług towarzyszących inwestycjami celu publicznego;
- 5) w granicach działki budowlanej dla zabudowy usługowej dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego stanowiącego mieszkanie funkcyjne;
- 6) dopuszczalny zakres zagospodarowania tymczasowego: ogrody działkowe, parkingi dla samochodów osobowych, obiekty wystawowe, zaplecza budowy związane z realizacją inwestycji dla innych działek budowlanych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 30%;
- 3) obowiązuje typ zabudowy o następujących cechach:
  - a) budynki wolno stojące, na dużej działce w otoczeniu zieleni urządzonej,
  - b) wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia w poddaszu użytkowym, nie więcej niż 13,5 m,

- c) maksymalna długość elewacji frontowej: 25 m,
- d) dachy strome symetryczne o głównych kalenicach równoległych do obowiązującej linii zabudowy;
- 4) na terenach parkingów naziemnych i garaży nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 5) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego z wyjątkiem zagospodarowania określonego w ust. 1 pkt 6;
- 6) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych połączonych trwale z gruntem w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych;
- 7) maksymalna wysokość obiektów tymczasowych: 1 kondygnacja i 6 m, liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
- 8) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1;

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 50 m od ulicy P.Z.3089.KD.D;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających ulicę P.Z.3089.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 30 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę P.Z.3089.KD.D,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3089.KD.D.

#### **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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3089.KD.D, P.Z.3123.KP, P.Z.3124.KP;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV do przeniesienia w tereny: P.Z.3089.KD.D, P.Z.3091.KD.D, P.Z.3095.KD.D, P.Z.3123.KP, P.Z.3124.KP.

### **§ 79. Teren elementarny P.Z.3073.E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**  
dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3091.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**  
istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 80. Teren elementarny P.Z.3074.KD.Z**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zachowuje się ustaloną kompozycję zespołu zieleni na całej długości z terenem P.Z.3055.MW/U;
- 3) drzewa o cechach zabytkowych wzdłuż terenu P.Z.3055.MW/U stanowią element kompozycji zespołu zieleni znajdującej się na terenie P.Z.3055.MW/U;
- 4) ustala się ochronę istniejących zadrzewień przydrożnych o cechach zabytkowych, na odcinku ulicy od terenu K.D.3077.KD.L do terenu K.D.3079.KD.L, poprzez włączenie drzew w ciąg realizowanych zadrzewień ulicznych.

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

- 1) część terenu w granicach oznaczonych na rysunku planu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 2) ustala się niezakłócony widok z ciągu widokowego ulicy P.Z.3074.KD.Z na dolinę rzeki Odry, oznaczony na rysunku planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam:
  - a) w obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej,
  - b) wzdłuż granicy z terenem P.Z.3055.MW/U,
  - c) wzdłuż granicy z terenem P.Z.3071.US,U, na odcinku oznaczonym na rysunku planu w terenie P.Z.3042.US,U,E jako zakaz zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów;
- 4) zakazuje się zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów na odcinku ulicy:
  - a) wzdłuż terenu P.Z.3042.US,U,E, oznaczonym w terenie P.Z.3042.US,U,E jako zakaz zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów,
  - b) wzdłuż terenu P.Z.3071.US,U, oznaczonym w terenie P.Z.3071.US,U jako zakaz zwartych nasadzeń drzew i wysokich krzewów;
- 5) nakazuje się wprowadzenie szpaleru drzew ozdobnych przynajmniej po jednej stronie ulicy na odcinku od skrzyżowania z ulicą o symbolu w planie P.Z.3054.KD.D do skrzyżowania z ulicą o symbolu w planie K.D.3079.KD.L – z zastrzeżeniem ust.3 pkt 4a i pkt 4b;
- 6) zatoki autobusowe i zjazdy wykonane z wykorzystaniem oryginalnego bruku, pochodzącego z rozbiórki;
- 7) istniejące budynki oznaczone na rysunku planu przeznaczone do likwidacji.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 25 do 40 m.

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

- 1) przekrój ulicy: co najmniej jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa zlokalizowana poza jezdnią lub ciąg pieszo-rowerowy w rejonie skrzyżowania z ulicą Bogumińską.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

#### **§ 81. Teren elementarny P.Z.3075.KD.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) część terenu objęta Systemem Zieleni Miejskiej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

nie ustala się dodatkowych uregulowań.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 13 do 18 m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,6 m - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

#### **§ 82. Teren elementarny P.Z.3076.KD.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 13 do 24m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 83. Teren elementarny P.Z.3077.KD.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) istniejące budynki oznaczone na rysunku planu przeznaczone do likwidacji;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 15 do 18m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany poza jezdnią.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.

### **§ 84. Teren elementarny P.Z.3078.KD.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 17,7 do 49m w rejonie skrzyżowania z ulicą o symbolu w planie P.Z.3079.KD.L.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dopuszcza się realizację skrzyżowania z ulicą o symbolu w planie P.Z.3079.KD.L w formie małego ronda;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany poza jezdnią.

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

- 1) istniejąca sieć wodociągowa oraz kolektor deszczowy o średnicy 0,6 m - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 85. Teren elementarny P.Z.3079.KD.L**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 14,5 do 15 m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany poza jezdnią.

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

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 86. Teren elementarny P.Z.3080.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 20m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, chodniki obustronne.

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

- 1) istniejąca sieć: elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 87. Teren elementarny P.Z.3081.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 12m, plac do zawracania o wymiarach 20×20 m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;



3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 88. Teren elementarny P.Z.3082.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 9,5 do 16m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

istniejąca sieć: ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 89. Teren elementarny P.Z.3083.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 10 do 24m w rejonie wlotu do ulicy o symbolu P.Z.3076.KD.L.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa.

**§ 90. Teren elementarny P.Z.3084.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**  
nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: od 4 do 7m, w rejonie włączenia do ulicy lokalnej P.Z.3076.KD.L – 16,5m w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

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

- 1) ulica w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 91. Teren elementarny P.Z.3085.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**  
nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 11 do 12,5 m w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych;

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia od dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.

### **§ 92. Teren elementarny P.Z.3086.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 12m, plac do zawracania o wymiarach 18×24 m, ulica w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 93. Teren elementarny P.Z.3087.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

dopuszcza się zachowanie, przebudowę i odbudowę zewnętrznych schodów budynku przy ulicy Gołębiej nr 29, znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, z jednoczesnym zakazem wydłużania ich biegów.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 12,5 do 14,5m w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.

**§ 94. Teren elementarny P.Z.3088.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 12m w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu

### **§ 95. Teren elementarny P.Z.3089.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew po południowej stronie drogi, wzdłuż granic z terenami: P.Z.3022.MN,U i P.Z.3072.U:
  - a) o minimalnej, łącznej długości ciągu: 300 m,
  - b) w regularnym układzie sadzenia drzew,
  - c) nie kolidujących z wjazdami na posesje;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 15 do 20,5m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa .

### **§ 96. Teren elementarny P.Z.3090.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 12m w granicach istniejących wydzieleń geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 97. Teren elementarny P.Z.3091.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakaz lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 10 do 17 m, plac do zawracania o wymiarach 18,5×20,5 m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 98. Teren elementarny P.Z.3092.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 6 do 10,5m, plac do zawracania o wymiarach 8×13m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydzieleni geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### **§ 99. Teren elementarny P.Z.3093.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 8 do 8,3m, plac do zawracania o wymiarach 18×19m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydziałów geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 100. Teren elementarny P.Z.3094.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 8 do 17,5m, plac do zawracania o wymiarach 12×16,7m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydziałów geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 101. Teren elementarny P.Z.3095.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 9 do 10m, plac do zawracania o wymiarach 12×21m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydzieleni geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

**§ 102. Teren elementarny P.Z.3096.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 8,5 do 12m, plac do zawracania o wymiarach 12×31m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydzieleni geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 103. Teren elementarny P.Z.3097.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 8,5 do 9,5m, plac do zawracania o wymiarach 15×15,5m;

3) ulica w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

**§ 104. Teren elementarny P.Z.3098.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 6 do 8,2m, place do zawracania o wymiarach 12×22m i 9,5×13 m;
- 3) ulica w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa.

**§ 105. Tereny elementarne P.Z.3099.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 9 do 15m, plac do zawracania o wymiarach 17×35,6 m;
- 3) szerokość ulicy w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**



- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

### **§ 106. Tereny elementarne P.Z.3100.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 9,5 do 13,8 m, plac do zawracania o wymiarach 20×25,6 m;
- 3) szerokość ulicy w granicach istniejących wydzieleni geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

### **§ 107. Teren elementarny P.Z.3101.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 6 do 13,8 m, plac do zawracania o wymiarach 18,3×22 m.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana kanalizacja deszczowa.

## **§ 108. Teren elementarny P.Z.3102.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam w obszarze strefy B ochrony konserwatorskiej i wzdłuż terenu P.Z.3049.ZD;
- 3) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 12 do 15 m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy.

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

- 1) istniejąca sieć wodociągowa - do likwidacji;
- 2) istniejąca słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do likwidacji;
- 3) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 4) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, rurowod ścieków sanitarnych, kanalizacja deszczowa.

## **§ 109. Tereny elementarne P.Z.3103.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 10 do 12,5 m.

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

przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy.

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

- 1) istniejąca wieżowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV – do likwidacji;
- 2) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

## **§ 110. Tereny elementarne P.Z.3104.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, droga w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

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

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 2) projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 111. Tereny elementarne P.Z.3105.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 12 do 15m, ulica w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

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

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

## **§ 112. Tereny elementarne P.Z.3106.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

**§ 113. Tereny elementarne P.Z.3107.KD.L**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakaz realizacji przepustu dla cieku i dwóch przepustów ekologicznych dla płazów i gadów w formie przejść suchych pod drogą łączących tereny P.Z.3041.ZP/WS i P.Z.3125.ZP/WS;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 14 do 25 m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dwukierunkowa ścieżka rowerowa lub ciąg pieszo-rowerowy zlokalizowany poza jezdnią.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć wodociągowa - do likwidacji;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepłota, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, rurowod ściekowy ścieków sanitarnych, kanalizacja deszczowa.

**§ 114. Tereny elementarne P.Z.3108.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) ustala się ochronę szpaleru drzew wzdłuż terenu P.Z.3036.U i terenu P.Z.3037.MW,U;
- 3) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

część terenu objęta strefą B ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy zmienna: od 12,5 do 18m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) istniejący kolektor deszczowy o średnicy 0,5 m- do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

## **§ 115. Tereny elementarne P.Z.3109.KD.G**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – część ulicy głównej;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) dopuszcza się nasadzenia drzew i wysokich krzewów;
- 2) na ekranach akustycznych od strony ulic nakazuje się zastosowanie pnączy.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość pasa terenu ulicy w granicach planu zmienna: od 0 do 4,6 m.

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

dopuszcza się lokalizację chodnika i ścieżki rowerowej.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 116. Tereny elementarne P.Z.3110.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi zmienna: od 6,2 do 17 m w granicach istniejących wydzieleni geodezyjnych.

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

droga w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 117. Tereny elementarne P.Z.3111.E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z drogi wewnętrznej P.Z.3110.KDW.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

**§ 118. Tereny elementarne P.Z.3112.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

**§ 119. Tereny elementarne P.Z.3113.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 120. Tereny elementarne P.Z.3114.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

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

nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, plac do zawracania o wymiarach 12×12,8m;
- 3) droga w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

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

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

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

- 1) istniejąca elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - do likwidacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

## **§ 121. Tereny elementarne P.Z.3115.KP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 3 do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się dostęp ogólny.

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

- 1) przekrój: chodnik o szerokości co najmniej 3 m;
- 2) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3099.KD.D.

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

- 1) istniejąca sieć: gazowa, kanalizacja deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) istniejąca kanalizacja sanitarna do przebudowy lub likwidacji;
- 3) projektowana sieć wodociągowa, kanalizacja deszczowa.

## **§ 122. Tereny elementarne P.Z.3116.KDW**

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

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**  
nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, droga w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

**§ 123. Tereny elementarne P.Z.3117.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

dopuszcza się wprowadzenie zieleni w formie pnączy, żywopłotów, rabat kwiatowych, roślinności ozdobnej w donicach, szpalerów niskich drzew.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**  
nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość drogi: 8m, droga w granicach istniejących wydzielen geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój drogi: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

**§ 124. Teren elementarny P.Z.3118.ZP,ZD**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie terenu na cele ogrodów działkowych.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) małej architektury i miejsc piknikowych,
  - b) altan w ramach zagospodarowania ogrodów działkowych
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 4) maksymalna wysokość altan: 1 kondygnacja nadziemna, nie więcej niż 5 m;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki ogrodniczej: 25 m<sup>2</sup>;
- 6) zakazuje się lokalizacji:



- a) miejsc postojowych dla samochodów,
- b) reklam wolno stojących i wbudowanych,
- c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;

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

zakazuje się parcelacji gruntu, z wyjątkiem podziału terenu dla ogrodów działkowych i zieleni urządzonej.

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

dojazd z ulicy zbiorczej o symbolu P.Z.3074.KD.Z poprzez ciąg pieszo–rowerowy P.Z.3119.KPR.

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

dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§ 125. Tereny elementarne P.Z.3119.KPR**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszo-rowerowy;
- 2) szerokość ciągu zmienna: od 8,6 m do 15,2 m.

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

- 1) szerokość chodnika co najmniej 3m;
- 2) szerokość ścieżki rowerowej co najmniej 2m;
- 3) na odcinku od wlotu ciągu do ulicy zbiorczej o symbolu P.Z.3074.KD.Z do granicy terenu P.Z.3118.ZP,ZD ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m;

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

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, kanalizacja deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) projektowana sieć: wodociągowa, ciepłna i kanalizacja deszczowa.

### **§ 126. Tereny elementarne P.Z.3120.E**

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

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

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

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

dojazd z ulicy P.Z.3088.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu .

**§ 127. Tereny elementarne P.Z.3121.KD.D**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 15 m, plac do zawracania o wymiarach 25×25,7 m;
- 3) szerokość ulicy w granicach istniejących wydzieleń geodezyjnych.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki od strony zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejąca sieć: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - do zachowania z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV do przeniesienia w teren P.Z.3089.KD.D;
- 3) projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa.

**§ 128. Tereny elementarne P.Z.3122.E**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

zakazuje się dokonywania podziałów niezwiązanych z wydzieleniem gruntu pod stację transformatorową

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**  
dojazd z ulicy P.Z.3089.KD.D.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**  
istniejąca wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu.

#### § 129. Tereny elementarne **P.Z.3123.KP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

##### **3. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie różnogatunkowej zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 3) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

##### **5. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 6,3 m;
- 3) ustala się dostęp ogólny.

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

- 1) przekrój: chodnik o szerokości co najmniej 3 m;
- 2) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3091.KD.D i P.Z.3089.KD.D;

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

projektowana elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.

#### § 130. Tereny elementarne **P.Z.3124.KP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) obowiązuje wprowadzenie różnogatunkowej zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego
- 3) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: 5 m;
- 3) ustala się dostęp ogólny.

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

- 1) przekrój: chodnik o szerokości co najmniej 3 m;
- 2) dojazd z ulic o symbolach w planie P.Z.3095.KD.D i P.Z.3089.KD.D;

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

projektowana kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV.

### **§ 131. Teren elementarny P.Z.3125.ZP/WS**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleni urządzona i ciek wodny;
- 2) inwestycja celu publicznego;
- 3) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i pieszo-rowerowych;
- 4) dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenu na cele ogrodów działkowych.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejącego cieku wodnego;
- 3) zakazuje się:
  - a) zasypywania, przekształcania, zabudowy i kanalizacji cieku wodnego,
  - b) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
  - c) likwidowania zieleni przyrodnej, z wyjątkiem zagospodarowania terenu o którym mowa w ust.2 pkt 4;
  - d) działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych na zboczach skarp, w szczególności wycinki drzew i krzewów,
  - e) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody,
  - g) nasadzeń drzew i wysokich krzewów oraz zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu cieku wodnego, uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu konserwacji i eksploatacji;
- 4) dopuszcza się małą retencję wodną;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 90% powierzchni terenu elementarnego;
- 6) nakazuje się wprowadzenie nasadzeń drzew, wzdłuż granicy z terenem P.Z.3054.KD.D:
  - a) o minimalnej, łącznej długości ciągu: 100 m,
  - b) w regularnym układzie sadzenia drzew.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) małej architektury i miejsc piknikowych,
  - b) kładek pieszych i pieszo-rowerowych nad ciekiem wodnym,
  - c) konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) obiekty małej architektury wykonane z materiałów naturalnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) reklam wolno stojących,
  - c) tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 4) ustala się pasy technologiczne wzdłuż cieku wodnego o minimalnej szerokości 3 m, umożliwiające dojazd do cieku oraz jego konserwację i eksploatację;
- 5) zakazuje się wewnętrznego przegradzania terenu;
- 6) tymczasowe zagospodarowanie terenu dopuszcza się do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie podział gruntu związany z wydzieleniem działek o szerokości od 3 m do 7,5 m, bezpośrednio wzdłuż cieku wodnego, dla prowadzenia konserwacji i eksploatacji cieku;
- 2) ustala się dostęp ogólny terenu.

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

- 1) dojazd z ulic P.Z.3107.KD.L, P.Z.3054.KD.D i P.Z.3108.KD.D;
- 2) ustala się dojazd i dojście do ciek wodnego znajdującego się w terenie P.Z.3125.ZP/WS poprzez teren P.Z.3040.ZP.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejący ciek wodny do zachowania, z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) nakazuje się lokalizację studni awaryjnej.

**§ 132. Tereny elementarne P.Z.3126.KP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy;
- 2) inwestycja celu publicznego.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) zakazuje się:
  - a) makroniwelacji terenu,
  - b) realizacji nawierzchni nieprzepuszczalnych,
  - c) nasadzeń drzew i wysokich krzewów.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodnika;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) zakazuje się:
  - a) przegradzania terenu,
  - b) realizacji ogrodzeń od strony ulicy Bogumińskiej, o wysokości przekraczającej 1,2 m,
  - b) lokalizacji reklam,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - d) lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod ciąg pieszy;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna: od 8 do 18 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ustala się dostęp ogólny.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój: chodnik o szerokości co najmniej 3 m;
- 2) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3107.KD.L;

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejące elektroenergetyczne linie kablowe 15 kV do przeniesienia w teren P.Z.3107.KD.L;
- 2) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznej linii kablowej 0,4 kV zasilanej z sieci w terenie P.Z.3107.KD.L.

**§ 133. Teren elementarny P.Z.3127.MW,U**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług w zakresie:
  - a) zgodnym z § 6, ust. 1, pkt 1,
  - b) edukacji, kultury, w tym biblioteka publiczna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 40%;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej wielorodzinnej: od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 16 m,
  - b) usługowej: maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, nie więcej niż 16 m;
- 4) budynki kryte dachami minimum dwuspadowymi, o spadku głównych połaci dachowych od 30 ° do 40 °, z dopuszczeniem częściowego przekrycia dachami płaskimi;
- 5) lokalizację usług dopuszcza się:
  - a) w budynkach mieszkalnych,
  - b) w obiektach dobudowanych do budynków mieszkalnych;
- 6) zakazuje się lokalizowanie usług powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych;
- 7) zakazuje się lokalizacji garaży naziemnych;
- 8) na terenach naziemnych parkingów nasadzenia drzew według wskaźnika: minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych; w przypadku realizacji mniejszej ilości miejsc postojowych niż 5 stanowisk, minimum 2 drzewa;
- 9) wysokość budynku mierzy się od poziomego terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych i wejść do garaży wbudowanych w budynki mieszkalne), do najwyższego punktu przekrycia dachu (z wyłączeniem obiektów technicznych takich jak: maszynownie dźwigów, stacje bazowe telefonii komórkowej, wyjścia na dach w budynkach mieszkaniowych wielorodzinnych i usługowych).

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

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej: 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej od strony terenu P.Z.3105.KD.D: 30 m, z wyjątkiem działki dla stacji transformatorowej;
- 3) ustala się kąt nachylenia granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających teren P.Z.3105.KD.D:
  - a) odnoszący się do pasa terenu głębokości minimum 20 m, bezpośrednio przylegającego do linii rozgraniczającej ulicę,
  - b) zawarty w przedziale od 85° do 95°.

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

- 1) dojazd z ulicy o symbolu w planie P.Z.3105.KD.D;
- 2) dopuszcza się dojazd z ulicy o symbolu P.Z.3128.KD oraz z drogi wewnętrznej P.Z.3106.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 istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia miejskiego w terenach: P.Z.3105.KD.D, P.Z.3128.KD.D, P.Z.3106.KDW;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§ 134. Tereny elementarne P.Z.3128.KD.D**

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

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa;
- 2) inwestycja celu publicznego.

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

nakazuje się wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

**3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**  
nie wprowadza się dodatkowych ustaleń.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu niezwiązanych z wydzieleniem działek pod drogę publiczną;
- 2) szerokość ulicy: 12 m.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

- 1) przekrój ulicy: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, chodniki obustronne;
- 2) ulica w strefie ruchu uspokojonego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa.

#### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 135.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą tracą moc przepisy planów:

- 1) uchwała Nr XLIII/541/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r., w sprawie II edycji zmian Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina na obszarze dzielnicy Północ (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 14 kwietnia 1998 r. nr 8 poz. 56);
- 2) uchwała Nr XVI/509/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 22 listopada 1999 r., w sprawie zmiany P.71 Miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Dz. Urz. Woj. Zachpom. z 5 stycznia 2000 r. nr 1 poz. 7).

**§ 136.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 30 % dla terenów nieruchomości gruntowych niekomunalnych, niezabudowanych w terenach: P.Z.3011.MN,U, P.Z.3012.MW/E,U, P.Z.3013.MN,U, P.Z.3014.U,M, P.Z.3015.MN,U, P.Z.3028.MN,U, P.Z.3031.MN,U, P.Z.3038.KS, P.Z.3041.ZP/W (z wyłączeniem działki dla przepompowni ścieków), P.Z.3043.MW,U, P.Z.3047.MW,U, P.Z.3048.MW,U, P.Z.3051.MN,U, P.Z.3052.MW,U, P.Z.3053.MW,U, P.Z.3055.MW/U, P.Z.3056.MW,U, P.Z.3058.MN,U, P.Z.3059.U/E, P.Z.3060.MN,U, P.Z.3061.ZP, P.Z.3062.MW,U, P.Z.3064.MW,U, P.Z.3065.KDW, P.Z.3066.MW,U, P.Z.3067.MW/E,U, P.Z.3068.MW,U, P.Z.3070.U/E, P.Z.3104.KDW, P.Z.3106.KDW, P.Z.3112.KDW, P.Z.3113.KDW, P.Z.3114.KDW, P.Z.3116.KDW, P.Z.3117.KDW, P.Z.3127.MW,U;
- 2) 0 % dla gruntów komunalnych na w/w terenach oraz dla pozostałych terenów objętych niniejszą uchwałą.

**§ 137.** Grunty rolne posiadają zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) Decyzja Ministerstwa Rolnictwa znak: CZ.od.0601/2- 13/80 z dnia 23 kwietnia 1980 roku;
- 2) Decyzja Ministra Rolnictwa, Leśnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZU.og.0602/Z-81101/89 z dnia 2 lipca 1989 roku;
- 3) Decyzja Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej znak: GZ.tr.0602/Z-81101/94 z dnia 12 maja 1994 roku;
- 4) Decyzja Wojewody Szczecińskiego, znak: G.r.16/7091/64/89 z dnia 10 października 1989 roku;
- 5) Decyzja Wojewody Szczecińskiego, znak: GNG.2.Ts.6014-1-27/94 z dnia 14 maja 1994 roku;
- 6) Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, znak GZ.tr.057-602-539/07 z dnia 30 stycznia 2008 r.;
- 7) Decyzja Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego, znak: WRiOŚ-IV-EN-6080-62/07/08 z dnia 4 lutego 2007 r.

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

**§ 139.** Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran