

**UCHWAŁA NR LII/1372/10**  
**Rady Miasta Szczecin**  
**z dnia 25 października 2010 r.**

**w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna - Szeroka” w Szczecinie.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087; zm. z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007 r. Nr 127 poz. 880, zm. z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474, Nr 106 poz. 675, Nr 119 poz. 804, Nr 130 poz. 871, Nr 149 poz. 996, Nr 155 poz. 1043) **Rada Miasta Szczecin uchwala, co następuje:**

§1.1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/774/09 Rady Miasta Szczecin z dnia 02 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.), uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Krzekowo – Żyzna – Szeroka” w Szczecinie na obszarze osiedla Krzekowo - Bezrzecze zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o pow. 43,737 ha ograniczony:

- 1) od strony północnej ul. Modrą;
- 2) od strony wschodniej terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Zawadzkiego – Klonowica i Osiedla „Kadet” oraz ul. Bracką;
- 3) od strony południowej ul. Łukasieńskiego;
- 4) od strony zachodniej ul. Żyzną i terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz ogrodami działkowymi „Pionier”;

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000.

4. Obszar planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

L.p.	Symbol terenu elementarnego	powierzchnia (ha)
1.	Z.K.2001.U	0,08
2.	Z.K.2002.U	0,73
3.	Z.K.2003.MN,U	2,92
4.	Z.K.2004.MN,U	4,51
5.	Z.K.2005.MN,U	2,53
6.	Z.K.2006.ZP	0,34
7.	Z.K.2007.UK	0,36
8.	Z.K.2008.MN,U	7,09
9.	Z.K.2009.MN,U	3,05
10.	Z.K.2010.MN,U	0,19
11.	Z.K.2011.MW,U	3,17
12.	Z.K.2012.U,MN	0,15
13.	Z.K.2013.ZD	1,79
14.	Z.K.2014.MN,U	0,67
15.	Z.K.2015.MN,U	1,04
16.	Z.K.2016.MN,U	1,84
17.	Z.K.2017.ZN	0,35
18.	Z.K.2018.MN	0,51
19.	Z.K.2019.MN	0,15
20.	Z.K.2020.MW	0,60
21.	Z.K.2021.MW,U	1,85

22.	Z.K.2022.MW,U	1,20
23.	Z.K.2023.KS	0,59
24.	Z.K.2024.KD.Z	0,44
25.	Z.K.2025.KD.L	3,33
26.	Z.K.2026.KD.L	1,13
27.	Z.K.2027.KD.L	0,14
28.	Z.K.2028.KD.L	0,20
29.	Z.K.2029.KD.L	0,13
30.	Z.K.2030.KD.L	0,08
31.	Z.K.2031.KD.L	0,02
32.	Z.K.2032.KD.L	0,08
33.	Z.K.2033.KD.L	0,02
34.	Z.K.2034.KD.D	0,25
35.	Z.K.2035.KD.D	0,09
36.	Z.K.2036.KDW	0,19
37.	Z.K.2037.KD.D	0,13
38.	Z.K.2038.KD.D	0,17
39.	Z.K.2039.KD.D	0,09
40.	Z.K.2040.KDW	1,29
41.	Z.K.2041.KDW	0,05
42.	Z.K.2042.KDW	0,07
43.	Z.K.2043.KP	0,04
44.	Z.K.2044.KP	0,02

<b>45.</b>	Z.K.2045.E	0,01
<b>46.</b>	Z.K.2046.KPS	0,02
<b>47.</b>	Z.K.2047.E	0,004
<b>48.</b>	Z.K.2048.E	0,01

<b>49.</b>	Z.K.2049.E	0,01
<b>50.</b>	Z.K.2050.E	0,003
<b>51.</b>	Z.K.2051.E	0,01

**§2.** Przedmiotem planu jest osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, usługi sakralne, ogrody działkowe, teren zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, układ komunikacyjny oraz obiekty i sieci infrastruktury technicznej.

**§3.1.** Rysunek Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Krzekowo – Żyzna - Szeroka" w Szczecinie w skali 1:1000 stanowi Załącznik nr 1 składający się z arkusza nr 1 i nr 2, będący integralną częścią uchwały.

2. Wyrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Szczecin w skali 1:10 000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24.11.2008 r.) stanowią Załączniki nr 2 i 2a będące integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowią 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 i zasady użytkowania.

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

- 1) Z - litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód;
- 2) K - litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu Krzekowo - Bezzrecze;
- 3) 2 - liczba oznaczająca numer planu w osiedlu;
- 4) 001, 002, 003... - liczba oznaczająca kolejny numer terenu elementarnego;
- 5) symbole literowe przeznaczenia terenów użyte w planie oznaczają:
  - a) MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - b) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - c) MN,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - d) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług,
  - e) U,MN – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - f) U – teren zabudowy usługowej,
  - g) UK – teren usług sakralnych,
  - h) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - i) ZP – teren zieleni urządzonej, parkowej,
  - j) ZD – teren ogrodów działkowych,
  - k) E – teren głównych punktów zasilania, rozdzielni, stacji transformatorowych i prostownikowych,
  - l) KPS – teren przepompowni ścieków,
  - ł) KND – teren oczyszczania ścieków deszczowych,
  - m) KD.Z – teren drogi publicznej – ulica zbiorcza,
  - n) KD.L – teren drogi publicznej – ulica lokalna,
  - o) KD.D – teren drogi publicznej – ulica dojazdowa,
  - p) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
  - r) KP – teren głównego ciągu pieszego,

s) KS – teren parkingu dla samochodów osobowych.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach całego planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach terenu elementarnego.

4. Ustalenia szczegółowe formułowane są w następujących grupach ustaleń:

- 1) ustalenia funkcjonalne;
- 2) ustalenia ekologiczne;
- 3) ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu;
- 4) ustalenia zasad parcelacji;
- 5) ustalenia komunikacyjne;
- 6) ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej.

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

§5. Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) **bogaty program zieleni** - należy przez to rozumieć zróżnicowaną gatunkowo zieleń wysoką i niską o charakterze ozdobnym, wypełniającą wszystkie powierzchnie terenu nie zajęte przez niezbędne zainwestowanie wynikające z programu realizowanej inwestycji (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 mansardowy;
- 3) **historyczna kompozycja architektoniczna obiektu** – autentyczny, zachowany w miejscu lub potwierdzony w materiałach źródłowych 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 okienną (podziałem pola okiennego) i drzwiową, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi, wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 4) **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 urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) **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);
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) **obiekt w gminnej ewidencji zabytków** – obiekt objęty ochroną konserwatorską, dla którego obowiązują zasady ochrony określone w ustaleniach szczegółowych;
- 8) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica głównej bryły budynku;
- 9) **powierzchnia zabudowana (powierzchnia zabudowy)** – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru – w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych, albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; przy czym 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.;

przy czym 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 okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych; do powierzchni zabudowy na działce budowlanej wlicza się powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak garaże, szopy, szklarnie, altany itp.;

- 10) **reklama wolno stojąca** – samodzielny obiekt przeznaczony wyłącznie do ekspozycji napisów, znaków graficznych i innych elementów dekoracyjnych o charakterze informacyjnym lub marketingowym;
- 11) **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>;
- 12) **studnie awaryjne** – studnie publiczne, zakładowe lub wyznaczone studnie prywatne zapewniające zaopatrywanie w wodę ludności w warunkach specjalnych, tj. wystąpienia skażenia, klęsk żywiołowych lub wojny;
- 13) **System Zieleni Miejskiej** - ciągła struktura przestrzenna wiążąca ze sobą wartościowe i różnorodne tereny zielone (także zabudowane, głównie o niskiej intensywności), zapewniająca powiązanie z odpowiednimi terenami pozamiejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;
- 14) **teren pod budownictwo ochronne** – teren realizacji podziemnego budownictwa ochronnego w przypadku wprowadzenia stanu zagrożenia bezpieczeństwa państwa lub wojny;
- 15) **tradycyjny słup ogłoszeniowy** – nośnik informacji w formie walca o średnicy do 150 cm i wysokości najwyższego punktu przekrycia nieprzekraczającej 450 cm, przekryty zadaszaniem płaskim lub w kształcie kopuły, stożka itp.;
- 16) **wartościowy drzewostan** - 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, dagleżja, modrzew, choina, brzoza – powyżej 101cm, dąb, grab, buk, lipa, iglicznia, głóg, jarząb, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiąz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm;
- 17) **wystawka dachowa** – forma doświetlenia poddasza poprzez okno lub okna osadzone w pionowej ścianie wychodzącej ponad połac dachu; wysokość wystawki dachowej powinna być niższa od wysokości głównej kalenicy dachu; kalenica zadaszania wystawki powinna być prostopadła do głównej kalenicy dachu;
- 18) **zielen izolacyjna** - pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej (np. lasu lub zadrzewienia) o szerokości dostosowanej do określonej sytuacji przestrzennej (minimum 10 m), złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 250 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji paliw;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów itp., za wyjątkiem terenów wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) część obszaru w granicach planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, objęta Systemem Zieleni Miejskiej;
- 2) tereny zieleni oraz zieleni towarzysząca, urządzone jako zagospodarowanie tymczasowe mogą być likwidowane w związku z realizacją zagospodarowania zgodnego z planem;
- 3) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element historycznej kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:
  - a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,
  - b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) cięć sanitarnych;
- 4) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji usług powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;
- 5) dla istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej wzdłuż dróg publicznych należy przewidzieć rozwiązania architektoniczne, techniczne lub odpowiednie zagospodarowanie terenu, łagodzące lub eliminujące negatywne skutki sąsiedztwa tras komunikacyjnych;
- 6) zakazuje się lokalizacji wzdłuż ul. Szerokiej w strefie A ochrony konserwatorskiej ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej;
- 7) budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi należy lokalizować poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się wznoszenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu zagrożeń i uciążliwości pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających te uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w przepisach;
- 9) zakazuje się nasadzeń drzew i wysokich krzewów bezpośrednio pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 110 kV;
- 10) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;
- 11) ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się jego przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie do kanałów otwartych lub do kanalizacji deszczowej.

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

- 1) ustala się **strefę A ochrony konserwatorskiej** określoną na rysunku planu. Strefa A obejmuje obszar dawnej wsi Krzekowo wraz z kościołem oraz główną ulicę ze zlokalizowaną przy niej zabudową.

W granicach strefy A ochronie podlegają: historyczna kompozycja zespołu zabudowy z uwzględnieniem zagospodarowania terenu przynależnego zabudowie i przestrzeni dawnej wsi, z jej elementami budowlanymi, zadrzewieniem i układem ciągów komunikacyjnych (chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej), przedogródków, ogrodzeń i zieleni ozdobnej w postaci drzew flankujących wejścia.

W granicach strefy A celami ochrony są: ochrona i rewaloryzacja zabytkowych elementów zagospodarowania o wartości historycznej lub lokalnej, w tym: układu i przekroju ulicy Szerokiej, linii zabudowy, form zabudowy na poszczególnych działkach, istniejącej zabudowy o zabytkowych walorach, wysokości zabudowy, form dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych i trawiastych, małej architektury.

W granicach strefy obowiązuje rewaloryzacja historycznej kompozycji zespołu zabudowy, odtworzenie układu i zagospodarowania dawnej wsi, w tym:

- rewaloryzacja terenów trawiastych oraz ulicy Szerokiej z obustronnym szpalerem drzew wzdłuż ulicy,
- ograniczenie niezbędnego utwardzania terenu do ciągu jezdni i zjazdów na posesje z zastosowaniem nawierzchni kamiennych lub brukowanych,
- realizacja ogrodzeń, bram, wjazdów na posesje w nawiązaniu do tradycyjnie stosowanych,
- lokalizacja zabudowy w granicach działki na zasadzie kontynuacji historycznej kompozycji zespołu wzdłuż ul. Szerokiej,
- rewaloryzacja historycznej kompozycji obiektów przekształconych,
- stosowanie tradycyjnych/historycznych materiałów pokrycia dachów i wykończenia elewacji,
- likwidacja ukrycia OC.

W obrębie strefy obowiązują określone planem ustalenia, mające na celu podtrzymanie istniejącej kompozycji przestrzennej wraz z zielenią oraz ich odtworzenie. Nowe elementy zagospodarowania terenu w tym przekształcenia układu przestrzennego wraz z zabudową muszą być dostosowane do zachowanej historycznej kompozycji urbanistycznej.

W obrębie strefy znajdują się obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- a) kościół p.w. Trójcy Świętej wraz z układem dawnego cmentarza przykościelnego i murem cmentarnym, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru 271, nr decyzji: Kl.V-0/8/58 z dn. 22.01.1958 r.,
- b) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 6, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru 1120, nr decyzji: Kl.3-5340/16/90 z dn. 16.01.1990 r.,
- c) dom mieszkalny z przedogródkiem od strony elewacji południowej przy ul. Szerokiej 63, oznaczony na rysunku planu: nr rejestru A-494, nr decyzji: DZ-4140/25/K/2009 z dn. 16.11.2009 r.;

- 2) ustala się **strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych** określoną na rysunku planu, polegającą na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych. W obrębie strefy dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w przepisach szczegółowych dotyczących ochrony zabytków;

Obowiązuje:

- współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
- przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;

- 3) zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam wolno stojących i wbudowanych:

- a) w strefie A ochrony konserwatorskiej,
  - b) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe,
  - c) w terenach Z.K.2045.E i Z.K.2046.KPS,
  - d) na tle i wśród zieleni określonej symbolem ZP, ZN, ZD;
- Zakaz nie obejmuje tradycyjnych słupów ogłoszeniowych.

- 4) na słupach oświetleniowych zakazuje się lokalizacji nowych i przedłużania lokalizacji istniejących reklam, szyldów i urządzeń technicznych;

- 5) ustala się ochronę zabytków, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które wskazano na rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych. Ochrona, w tym także remonty obiektów realizowane są zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami szczególnymi dotyczącymi zabytków.

Obowiązuje:

- a) utrzymanie historycznej kompozycji obiektu,

- b) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, odtworzenia go w pierwotnej lokalizacji, w oparciu o inwentaryzację,
  - c) nakaz, w przypadku konieczności rozbiórki obiektu, wykonania inwentaryzacji pomiarowej oraz fotograficznej obiektu,
  - d) nakaz opiniowania przez organ ds. ochrony zabytków wszelkich zmian wpływających na wygląd zabytku;
- 6) w obiektach wpisanych do gminnej ewidencji zabytków dopuszcza się przebudowę istniejących lokali usługowych lub adaptację lokali mieszkalnych oraz gospodarczych na cele usługowe i mieszkaniowe, pod warunkiem zachowania kształtu bryły budynku (wysokości, formy dachu), według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych oraz uwzględnienia:
- a) kontynuacji w kompozycji elewacji rozwiązań właściwych dla specyfiki kompozycji całego budynku w jej pierwotnej formule tzn. nawiązania do: osi symetrii, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtu stolarki, usytuowania i profili gzymsów, formy ryzalitów, pilastrów, blend, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - b) przy usługowym użytkowaniu całego parteru kompozycję elewacji tworzy się w sposób jednorodny na całej jej szerokości tzn. przy realizacji kolejnego lokalu usługowego stosuje się rozwiązania architektoniczne już istniejące pod warunkiem, że spełniają one wymagania kompozycyjne. Jednorodność kompozycji dotyczy także sztyldów, które traktuje się jak detal architektoniczny,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejących poziomów nadproży;
- 7) obowiązuje zakaz krycia dachów blachodachówką i innymi elementami z blachy;
- 8) na terenach MN, MN,U w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i szeregowych dopuszcza się nie więcej niż jeden lokal mieszkalny w każdym segmencie;
- 9) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 10) na terenach MN zakazuje się przekształcania wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne;
- 11) na terenach MN,U zakazuje się przekształcania wolno stojących garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 12) na terenach MN, MN,U w budynkach gospodarczych także w granicach strefy A dopuszcza się przekształcanie na funkcję usługową lub mieszkaniową całości budynku, z zastrzeżeniem pkt 6, 10 i 11;
- 13) dopuszcza się zachowanie zainwestowania i użytkowanie niespełniające ustaleń planu. Budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i modernizacjom bez prawa powiększania kubatury budynku;
- 14) na działkach budowlanych, na których w dniu wejścia w życie niniejszego planu istniejąca zabudowa przekracza wskaźnik powierzchni zabudowy dopuszczony w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się jednorazowo powiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy w zakresie niezbędnym do poprawy stanu funkcjonowania zabudowy lub standardu wyposażenia terenu (np. garaż), lecz nie więcej niż o 10% powierzchni działki budowlanej;
- 15) na całym obszarze, zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu określonych jako: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, wszelkie pojazdy, przyczepy, barakowozy itp. na kołach lub innych podporach, a także obiekty przypominające kształtem towary, z których odbywa się handel lub świadczone są usługi, z wyłączeniem:
- a) obiektów związanych z imprezami okolicznościowymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych;
- 16) do tymczasowych obiektów budowlanych w rozumieniu planu nie zalicza się kioskowiat związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego;
- 17) lokalizację obiektów małej architektury oraz innych obiektów stanowiących wyposażenie obszarów zainwestowania miejskiego, np. kioskowiaty i wiaty przystankowe, budki

telefoniczne, lampy, tradycyjne słupy ogłoszeniowe, warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji szynowej, kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych;

- 18) wysokość zabudowy mierzy się od poziomego terenu przy najniższym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych, gospodarczych i garaży podziemnych) do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 19) w nowej zabudowie dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykusy, gzymsów wieńczących i balkonów - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m; linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp, elementów wspartych na słupach, z zastrzeżeniem pkt 20;
- 20) w strefie A ochrony konserwatorskiej linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów trwale związanych z budynkiem, z wyłączeniem schodów zewnętrznych, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb istniejącego zagospodarowania tymczasowego;
- 2) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu;
- 3) dopuszcza się wydzielanie dla stacji transformatorowych działek budowlanych o powierzchni niezbędnej dla ich prawidłowego funkcjonowania, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 4; ustalenie nie dotyczy zabytkowej stacji transformatorowej na terenie dawnej wsi;
- 4) niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się podział terenu w celu wydzielenia działki o powierzchni maksymalnej 120 m<sup>2</sup> dla stacji transformatorowej; ustalenie nie dotyczy terenów stacji transformatorowych oznaczonych w planie symbolem „E”;
- 5) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 6) dopuszcza się korektę granic działek w celu poprawy warunków zagospodarowania; ustalenie obowiązuje również w terenach elementarnych, na których ustalono zakaz podziału terenu;
- 6) tereny ciągów pieszych ustala się jako ogólnodostępne.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą ulice:
  - a) Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra) - połączenie z osiedlem Bezrzecze i gminą Dobra,
  - b) Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka) - do czasu budowy ulicy Gen. Sosabowskiego połączenie z osiedlami: Zawadzkiego - Klonowica, Pogodno oraz poprzez ulice: Taczaka, 26 - Kwietnia z centrum miasta Szczecin,
  - c) Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasińskiego) - połączenie z gminą Dobra oraz z osiedlem Pogodno i poprzez ul. A.Mickiewicza z centrum miasta Szczecin;
- 3) realizację każdego nowego obiektu budowlanego, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 - 7;
- 4) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej liczby miejsc postojowych, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych



wywołanych realizacją przedsięwzięcia, a którą określa się na podstawie wymogów ustalonych w pkt 5 – 7;

- 5) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

Lp.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m <sup>2</sup>	1 mieszkanie	2
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 250 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,3
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	10 miejsc konsumpcyjnych	1
5.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	3
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	1 gabinet	2
7.	Kościół katolickie	10 miejsc siedzących	1
8.	Domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	1
9.	Obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktyczne	1
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych	2
12.	Usługi rzemieślnicze	50 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	2
13.	Usługi różne	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej*	2
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	2
15.	Ogrody działkowe	5 ogrodów	1

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

- 6) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej tej liczby do zera, gdy jest ona mniejsza od 0,5, w przeciwnym przypadku stosuje się zaokrąglenie części ułamkowej liczby miejsc postojowych w górę do najbliższej liczby całkowitej;
- 7) wymogi w zakresie potrzeb miejsc postojowych określone w ust. 5 pkt 4 nie obowiązują w przypadku:
- zmiany sposobu użytkowania poddasza na cele mieszkalne,
  - budowy, przebudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego (także tymczasowego) itp. wywołującego potrzeby parkingowe mniejsze niż 2 miejsca postojowe,
  - zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.);
- 8) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku planu, są przebiegami przybliżonymi. Ustalenie lokalizacji ścieżki rowerowej w przekroju pasa drogowego nastąpi na etapie projektu budowlanego ulicy;

- 9) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku planu dopuszcza się również prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 10) ustala się następujące wskaźniki liczby miejsc postojowych do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Budynki mieszkalne jednorodzinne na działkach większych niż 200 m <sup>2</sup>	nie określa się	
3.	Sklepy o powierzchni sprzedaży do 250 m <sup>2</sup>	nie określa się	
4.	Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)	nie określa się	
5.	Biura, urzędy, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej*	nie mniej niż 1
6.	Przychodnie i gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie, itp.	nie określa się	
7.	Kościoły katolickie	nie określa się	
8.	Domy parafialne, domy kultury, galerie, biblioteki, kluby	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	nie mniej niż 1
9.	Obiekty dydaktyczne	10 korzystających	nie mniej niż 2
10.	Przedszkola, żłobki, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
11.	Usługi produkcyjne	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 1
12.	Usługi rzemieślnicze	10 zatrudnionych**	nie mniej niż 0,5
13.	Usługi różne	nie określa się	
14.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe Obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	nie mniej niż 1
15.	Ogrody działkowe	nie określa się	

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

\*\* dotyczy zatrudnionych na najliczniejszej zmianie

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem pkt 18;
- 2) drogi wewnętrzne wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego – poza terenami wymienionymi w pkt 1 – wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu do obsługi danego terenu elementarnego z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu;

- 5) zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących i nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących magistrali i głównych rozdzielczych sieci wodociągowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Łukasińskiego, Gen. Sosabowskiego (poza granicami planu);
- 6) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
  - b) z uwzględnieniem wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 7) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i nową kanalizacją sanitarną do istniejących kolektorów w ulicach: Modrej, Szerokiej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego i Gen. Sosabowskiego;
- 8) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i nową kanalizacją deszczową do istniejących i nowych kolektorów deszczowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Żyznej, Żniwnej, Łukasińskiego i Żołnierskiej oraz poprzez istniejący układ rowów melioracyjnych do rzeki Bukowej (poza granicami planu);
- 9) zaopatrzenie w gaz z istniejących i nowych sieci gazowych w ulicach: Modrej, Szerokiej, Gen. Sosabowskiego, Żyznej, Żniwnej, Jankiela, Łukasińskiego i Żołnierskiej;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych i lokalnych źródeł energii 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;
- 11) dopuszcza się budowę kogeneracyjnych lokalnych źródeł wytwarzających w skojarzeniu ciepło i energię elektryczną;
- 12) dopuszcza się możliwość zasilania projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nowej i istniejącej sieci ciepłej poza granicami planu, z rejonu ulic: Łukasińskiego i Gen. Sosabowskiego;
- 13) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja ściekowa 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 14) zakazuje się instalowania lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe w obiektach nowych i poddawanych przebudowie; ustalenie nie dotyczy instalowania kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 15) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i nowych elektroenergetycznych linii kablowych i napowietrznych 15 kV i 0,4 kV poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 16) w obszarze objętym planem przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania, oznaczona na rysunku planu;
- 17) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy należy prowadzić jako podziemne; ustalenie nie dotyczy wymienionej w ustaleniach szczegółowych linii 110kV;
- 18) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi; wszystkie nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w planie nie dotyczą sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 19) obsługa telekomunikacyjna z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji: sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną;
- 20) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach;
- 21) sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 22) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu i selektywnej zbiórce odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 23) część terenu w granicach planu objęta strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”. Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zakazy zgodnie z rozporządzeniem nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej

w Szczecinie z dnia 28.10.2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82, poz. 1434 z późniejszymi zmianami).

Na terenie strefy ochrony pośredniej zakazuje się:

- a) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody,
  - b) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - c) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
  - d) lokalizowania baz i zbiorników do magazynowania produktów naftowych, a także rurociągów do ich transportu, z wyłączeniem zbiorników naziemnych gazu płynnego oraz kontenerowych stacji paliw,
  - e) wykonywania nowych ujęć wód podziemnych o przewidywanym maksymalnym poborze wody przekraczającym  $10 \text{ m}^3/\text{d}$ ,
  - f) lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
  - g) lokalizowania cmentarzy,
  - h) grzebania zwłok zwierzęcych,
  - i) naprawiania i obsługi pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów;
- 24) teren objęty planem znajduje się w strefie zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 - Dolina kopalna Szczecin, podlegającego ochronie w zakresie ustalonym w dokumentacji geologicznej zbiornika zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., nr DG kdh/BJ/489-6153/98.

### **Rozdział 3**

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

##### **§7. Teren elementarny Z.K.2001.U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 35%;
- 2) wysokość zabudowy usługowej do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

###### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna) i w ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, elektroenergetycznej lub ich przełożenie w tereny: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna) lub w ul. Żyzną (poza granicami planu).

## **§8. Teren elementarny Z.K.2002.U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1100 m<sup>2</sup>.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu, wzdłuż granicy z terenem Z.K.2003.MN,U;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 25%;
- 2) wysokość zabudowy usługowej do 1 kondygnacji nadziemnej, lecz nie więcej niż 9,5 m;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) teren pod budownictwo ochronne, oznaczony na rysunku planu – dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna) i w ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, elektroenergetycznej lub ich przełożenie w teren Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra);
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2002.U lub Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

## **§9. Teren elementarny Z.K.2003.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 2,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu, wzdłuż granicy z terenem Z.K.2002.U;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 9, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 47, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a

ponadto:

- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji, a także przywrócenie kształtu stolarki okiennej,
  - b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do istniejącego budynku gospodarczego przy budynku nr 49, o szerokości nie przekraczającej połowy długości elewacji tylnej,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 6) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 49, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym kompozycji elewacji szczytowych, z zachowaniem cokołu kamiennego z ceramicznym fragmentem muru wokół okien piwnicy,
  - b) dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kształtu bryły budynku oraz kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu, z zachowaniem kompozycji wejścia głównego od frontu w osi elewacji,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy, z zaleceniem zachowania istniejącego budynku gospodarczego przylegającego do elewacji tylnej,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejącej wielkości, kształtów i podziałów otworów okiennych i drzwiowego w elewacji frontowej od strony ulicy,
  - e) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 52, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kształtu stolarki oraz kompozycji elewacji,
  - b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do istniejącego budynku gospodarczego przy budynku nr 49, o szerokości nie przekraczającej połowy długości elewacji tylnej,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 8) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 9) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
- a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
  - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
  - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy;
  - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 10) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

Dopuszcza się podział działek na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Szerokiej i Żyznej: min. 20,0 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi ul. Szerokiej i Żyznej: 85°÷95°, w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż ul. Szerokiej i Żyznej.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2037.KD.D (ul. Drozdowa), Z.K.2042.KDW;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2037.KD.D (ul. Drozdowa), Z.K.2042.KDW i w ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej, elektroenergetycznej lub ich przełożenie w teren Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra);
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2003.MN,U lub Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§10. Teren elementarny Z.K.2004.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące;
- 3) dopuszcza się zabudowę wyłącznie usługową na działce nr 4/2 obręb 2046;
- 4) dopuszcza się usługi związane z motoryzacją na działce nr 14 obręb 2046.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 14, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 5) maksymalna wysokość nowej zabudowy usługowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 6) budynki usługowe kryte dachami stromymi;
- 7) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów pokazanych na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) dom mieszkalny z przedogródkiem od strony elewacji południowej przy ul. Szerokiej 63, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje utrzymanie i opieka wg przepisów szczegółowych o ochronie zabytków;

- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 59, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji oraz przywrócenie kształtu stolarki okiennej,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek gospodarczy na działce 3/2 obręb 2046, wskazany na rysunku planu, w którym obowiązuje utrzymanie formy dachu oraz rewaloryzacja kompozycji elewacji od strony dróg publicznych, w tym ceglanego lica elewacji, z zastrzeżeniem pkt 12:
- 12) w budynku na działce 3/2 obręb 2046:
  - a) w przypadku przebudowy poddasza dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych w elewacji nawiązujące do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji historycznego kształtu stolarki oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe;
- 13) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 14) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
  - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
  - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy;
  - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

#### 4. Ustalenia zasad parcelacji:

Dopuszcza się podział działek na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Szerokiej: min. 20,0 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi ul. Szerokiej: 85°÷95°, w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż ul. Szerokiej.

#### 5. Ustalenia komunikacyjne:

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

#### 6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:



- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra), Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska) i w terenach położonych poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub jej przełożenie w teren Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczonej na rysunku planu;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2004.MN,U lub Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

## **§11. Teren elementarny Z.K.2005.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 13, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 4) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m<sup>2</sup>;
- 5) ustala się przekształcenie formy istniejącego budynku usługowego przy ul. Szerokiej 39:
  - a) ustala się zabudowę o szerokości elewacji frontowej 12,0 – 15,0 m, lokalizowaną kalenicowo,
  - b) ustala się kąt nachylenia dachu 25-45 stopni,
  - c) ustala się dach czterospadowy lub dwuspadowy,
  - d) w przypadku lokalizacji nowego budynku usługowego ustala się jego kompozycję realizowaną w formie prostej parterowej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Otwory prostokątne – stojące (pionowe) z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Elewacja tylna w formie dowolnej;
  - e) ustala się zastosowanie ażurowego ogrodzenia o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 7) ustala się zakaz zabudowy na terenie pokazanym na rysunku planu;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 41, wskazany na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zachowaniem ceramicznych elewacji i osiowej kompozycji głównego wejścia, przywrócenie kształtu stolarki okiennej z symetrycznym krzyżowym podziałem pola okiennego,

- b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do budynku na zapleczu budynku przy ul. Szerokiej nr 31 lub 49,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek przy ul. Szerokiej 42, wskazany na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zachowaniem dwuosiowej wystawki w osi frontu,
  - b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do budynku na zapleczu budynku przy ul. Szerokiej nr 31 lub 49,
  - c) obowiązuje zachowanie istniejącej liczby i wielkości otworów okiennych w elewacji frontowej, przywrócenie symetrycznych krzyżowych podziałów stolarki okiennej oraz okiennic,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Szerokiej 44 i 45, wskazane na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, przywrócenie kształtu stolarki okiennej,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 12) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 13) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
- a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
  - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
  - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy,
  - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 14) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Dopuszcza się podział działek na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
- b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Żyznej: min. 18,0 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi ul. Żyznej: 85°÷95°, w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż ul. Żyznej.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2030.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2037.KD.D (ul. Drozdowa), Z.K.2038.KD.D;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2025.KD.L (ul.

Szeroka), Z.K.2030.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2037.KD.D (ul. Drozdowa), Z.K.2038.KD.D i w ul. Żyznej (poza granicami planu);

- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczonej na rysunku planu.

## **§12. Teren elementarny Z.K.2006.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona, parkowa.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych do czasu skablowania linii wysokiego napięcia, za wyjątkiem obiektów małej architektury, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
- 3) teren pod budownictwo ochronne, oznaczony na rysunku planu – dopuszcza się lokalizację placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk, małej architektury itp. oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowaniem;
- 4) ustala się lokalizację obiektu na potrzeby obrony cywilnej: ukrycia wolno stojącego o pojemności nie mniejszej niż istniejącego obecnie w terenie Z.K.2025.KD.L;
- 5) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa komunikacyjna z ulicy Żyznej (poza granicami planu) oraz z terenu Z.K.2038.KD.D.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach Z.K.2030.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2038.KD.D i w ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora ścieków sanitarnych;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznej 0,4 kV lub jej przełożenie w teren Z.K.2038.KD.D lub w ul. Żyzną (poza granicami planu);
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczonej na rysunku planu.

## **§13. Teren elementarny Z.K.2007.UK**

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

Przeznaczenie terenu: obiekt sakralny – kościół wraz z zabudową towarzyszącą.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego 15%;
- 2) budynek kościoła p.w. Trójcy Świętej wraz z układem dawnego cmentarza przykościelnego i murem cmentarnym, wpisane do rejestru zabytków, obowiązuje utrzymanie i opieka wg przepisów szczegółowych o ochronie zabytków;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy towarzyszącej 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;

- 5) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 8) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska);
- 2) obsługę z projektowanej ulicy Gen. Sosabowskiego dopuszcza się tylko do działki 31/3 z obrębu 2052 w formie jednego wspólnego zjazdu z działką 30/1 z terenu elementarnego Z.K.2009.MN.U;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

Zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska) i w ul. Żołnierskiej (poza granicami planu).

### **§14. Teren elementarny Z.K.2008.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące;
- 3) dopuszcza się lokalizację usług rekreacyjno – zabawowych dla dzieci w wieku do 11 lat na działce 5/3 z obrębu 2052, z zastrzeżeniem pkt 4 i 14.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w przestrzeni poddasza, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) nowe budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 4 i 14;
- 4) ustala się dla usług rekreacyjno – zabawowych:
  - a) maksymalną całkowitą powierzchnię zabudowy 700 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalną wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) dach stromy dwuspadowy;
- 5) ustala się zakaz zabudowy na terenie pokazanym na rysunku planu;
- 6) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów pokazanych na rysunku planu;
- 7) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 8) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 31, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki, z zachowaniem osiowej kompozycji wejścia głównego od frontu, kamiennego cokołu z ceramicznym fragmentem muru wokół okien piwnicy,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu, z zachowaniem kompozycji wejścia głównego od frontu w osi elewacji,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,

- c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 35, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki oraz przywrócenie szalowania elewacji w układzie pionowym na całej elewacji frontowej,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej do wysokości parteru o maksymalnej szerokości połowy elewacji tylnej;
- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 36, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zachowaniem wycofanego z lica frontu pionu klatki schodowej z dekoracyjnym układem cegieł, przywrócenie kształtu stolarki okiennej w elewacji frontowej,
  - b) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 38, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji, przywrócenie kształtu stolarki okiennej z symetrycznym podziałem krzyżowym,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do budynku gospodarczego przy tylnej elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Szerokiej nr 31,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddaszy od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 12) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki gospodarcze przy ul. Szerokiej 27, 31 i 37, wskazane na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji i materiału elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 12 lit. b i d,
  - b) w przyziemiach budynków dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach przyziemia,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe,
  - d) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych w elewacji nawiązujące do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji historycznego kształtu stolarki oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;

- 13) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 14) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
  - a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
  - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
  - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy;
  - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 15) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Dopuszcza się podział działek na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej oraz 2000 m<sup>2</sup> dla usług rekreacyjno – zabawowych,
- b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Szerokiej i Żyznej: min. 18,0 m,
- c) o kącie nachylenia granic w stosunku do ul. Żyznej: 85°÷95°, w pasie terenu o szerokości 20,0 m wzdłuż ul. Żyznej.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2031.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2032.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2033.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2038.KD.D oraz ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2031.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2032.KD.L (ul. Żyzna), Z.K.2038.KD.D i w ul. Żyznej (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, kolektorów deszczowych;
- 3) dopuszcza się zabudowę rowów melioracyjnych, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 5) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2008.MN,U, Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2033.KD.L (ul. Żyzna) lub ulicy Żyznej (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§15. Teren elementarny Z.K.2009.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z dopuszczeniem usług wbudowanych;
- 2) dopuszcza się istniejące usługi wolno stojące.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki

budowlanej;

- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m w miejscach pokazanych na rysunku planu;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) w istniejących lokalach handlowych zakazuje się powiększania powierzchni sprzedaży powyżej 250 m<sup>2</sup>;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 4) budynki kryte dachami stromymi, z zastrzeżeniem pkt 15, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 5) obowiązuje ochrona ekspozycji obiektów pokazanych na rysunku planu;
- 6) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 7) zakazuje się dalszej rozbudowy obiektu wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 6, oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków, obowiązuje utrzymanie i opieka wg przepisów szczegółowych o ochronie zabytków;
- 9) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 1, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki, deskowania szczytów,
  - b) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej w formie nawiązującej do budynku gospodarczego przy tylnej elewacji budynku mieszkalnego przy ul. Szerokiej nr 2,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 10) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 2, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu oraz kompozycji elewacji frontowej, a także przywrócenie kształtu stolarki okiennej,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu, z zachowaniem kompozycji wejścia głównego od frontu w osi elewacji,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy budynku,
  - d) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 11) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 4, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego,
  - b) w parterze budynku dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach parteru,
  - c) zakazuje się nadbudowy, dopuszcza się rozbudowę od strony elewacji tylnej na wysokość parteru o maksymalnej szerokości połowy elewacji tylnej,

- d) obowiązuje odtworzenie liczby, wielkości, kształtów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych w elewacji frontowej od strony ulicy,
  - e) dopuszcza się doświetlenie poddasza od strony ulicy wyłącznie poprzez okna połaciowe;
- 12) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęty w gminnej ewidencji zabytków budynek mieszkalny przy ul. Szerokiej 7, wskazany na rysunku planu, dla którego obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
- a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji oraz wystroju architektonicznego, kształtu stolarki,
  - b) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy;
- 13) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki gospodarcze przy ul. Szerokiej 2, 4, 5, 13, wskazane na rysunku planu:
- a) obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji i materiału elewacji oraz wystroju architektonicznego, z zastrzeżeniem pkt 13 lit. b i d,
  - b) w przyziemiach budynków dopuszcza się przebudowę na cele usługowe według następujących zasad:
    - zakazuje się zmiany kompozycji i charakteru elewacji frontowej obiektu,
    - zachowuje się istniejące poziomy nadproży w otworach przyziemia,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy poprzez okna połaciowe,
  - d) w przypadku przebudowy poddaszy dopuszcza się przekształcenia otworów okiennych w elewacji nawiązujące do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji historycznego kształtu stolarki oraz formy pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 14) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 15) w strefie A ochrony konserwatorskiej dla budynków realizowanych bezpośrednio przy ulicy Szerokiej, ustala się:
- a) zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą o szerokości elewacji frontowej 10,0 – 20,0 m,
  - b) kąt nachylenia dachu 25-60 stopni,
  - c) dach czterospadowy, dwuspadowy lub dwuspadowy z naczółkami, w układzie kalenicowym,
  - d) kompozycję nowego budynku realizowaną w formie prostej parterowej lub dwukondygnacyjnej bryły na rzucie prostokąta, z symetrycznym rozstawem otworów, wejściem głównym od strony ulicy. Kształty otworów prostokątne, pionowe, z podziałem symetrycznym. Nie dopuszcza się budowy loggi, balkonów i uskoków w elewacji frontowej. Dopuszcza się wbudowanie wystawki w osi elewacji frontowej, o szerokości do 25 % szerokości połaci dachowej. Elewacja tylna w formie dowolnej z możliwością realizacji loggi, balkonów, przybudówki lub werandy;
  - e) zastosowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości całkowitej od strony ul. Szerokiej 1,1 do 1,6 m; zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 16) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się podziału działek, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział działki nr 29/1 z obrębu 2052 na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż: 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
  - b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Szerokiej: min. 20,0 m,
  - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85°÷95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka);



- 2) obsługę działki nr 30/1 z obręb 2052 dopuszcza się z projektowanej ulicy Gen. Sosabowskiego w formie jednego wspólnego zjazdu z działką 31/3 z terenu elementarnego Z.K.2007.UK;
- 3) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka), Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) i w ul. Żołnierskiej (poza granicami planu);
- 2) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2009.MN,U lub Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§16. Teren elementarny Z.K.2010.MN,U**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z dopuszczeniem usług wbudowanych.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału działek.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont kolektora deszczowego;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukaszyńskiego (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§17. Teren elementarny Z.K.2011.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje zachowanie istniejącego oczka wodnego, oznaczonego na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się regulację linii brzegowej istniejącego oczka wodnego;
- 4) dopuszcza się w obrębie oczka wodnego wyposażenie terenu w ciąg pieszy z miejscami wypoczynkowymi: ławki, daszki, schody, mostki, terenowe urządzenia rekreacyjne itp.;

- 5) dopuszcza się umocnienia brzegu oczka wodnego wyłącznie materiałami naturalnymi (faszyna, drewno, materiał skalny), bez możliwości cementowania;
- 6) obowiązuje realizacja pasa technicznego o szerokości 6,0 m wzdłuż granicy terenu elementarnego Z.K.2017.ZN do obsługi rowu melioracyjnego w terenie Z.K.2017.ZN;
- 7) w pasie technicznym zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu konserwacji;
- 8) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 2) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych, z wyodrębnionymi wejściami, z zastrzeżeniem pkt 7f;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 35 %;
- 5) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektu garażowego, o wysokości zabudowy do 4,0 m;
- 7) obejmuje się ochroną konserwatorską ujęte w gminnej ewidencji zabytków budynki przy ul. Szerokiej 19 i 19a - budynki dawnego młyna, wskazane na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia §6 ust. 3, a ponadto:
  - a) obowiązuje utrzymanie historycznej kompozycji architektonicznej obiektów, w tym gabarytów wysokościowych, form dachów, kompozycji i materiału elewacji oraz wystroju architektonicznego,
  - b) zakazuje się nadbudowy,
  - c) zakazuje się ocieplania elewacji,
  - d) obowiązuje zachowanie istniejącej liczby, wielkości, kształtów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych,
  - e) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - f) dopuszcza się usługi poza parterem budynku;
- 8) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 9) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 10) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:

- a) o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>,
- b) ustala się dowolne szerokości frontów działek i kąty nachylenia granic działek do działek drogowych.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2041.KDW (ul. Szeroka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2041.KDW (ul. Szeroka) oraz ulicy Sosabowskiego (poza granicami planu) poprzez teren Z.K.2012.U.MN;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont kolektora deszczowego;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont sieci gazowej;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukasińskiego (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 5) ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV; dopuszcza się wolno stojącą lub dobudowaną stację transformatorową o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;

- 6) dopuszcza się realizację kanału krytego lub otwartego łączącego oczko wodne z rowem melioracyjnym w terenie Z.K.2017.ZN, z zachowaniem obecnego poziomu wody w oczku;
- 7) dopuszcza się doprowadzenie sieci ciepłej z terenów poza planem.

### **§18. Teren elementarny Z.K.2012.U,MN**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację funkcji mieszkalnej.

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

Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 15% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 60%, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku przekroczenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy ustalonej planem, istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, dopuszcza się zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnie o 5 % powierzchni zabudowy;
- 3) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 6) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału działek.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa z ulicy Gen. Sosabowskiego (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w ulicy Gen. Sosabowskiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej.

### **§19. Teren elementarny Z.K.2013.ZD**

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

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

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

- 1) zakazuje się pogarszania stosunków wodnych;
- 2) zakazuje się zmiany naturalnej rzeźby terenu;
- 3) zakazuje się działalności powodującej uruchomienie procesów erozyjnych;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki ogrodniczej;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników działek: 1 kondygnacja, nie więcej niż 7,5 m;
- 2) zakazuje się budowy altan i obiektów gospodarczych o wysokości większej niż 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi lub stromymi;
- 4) w granicach działki ogrodniczej dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany o maksymalnej powierzchni zabudowy: 25 m<sup>2</sup>;
- 5) zakazuje się lokalizacji altan na granicach działek ogrodniczych;

6) teren pod budownictwo ochronne, oznaczony na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2043.KP;
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont kolektora deszczowego;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukasieńskiego (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§20. Teren elementarny Z.K.2014.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 4) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejąca studnia awaryjna do zaopatrzenia mieszkańców w wodę – do zachowania z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 2;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się podziału działek, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział działek bezpośrednio przylegających do ul. Świtezianki na działki budowlane, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) z zachowaniem istniejącej szerokości frontu wzdłuż ul. Świtezianki,
  - c) z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia granic w stosunku do ul. Świtezianki.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki), Z.K.2043.KP (ul. Telimeny);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji studni awaryjnej lub jej przeniesienie w teren Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki);
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2014.MN,U lub Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 4) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§21. Teren elementarny Z.K.2015.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, nie dotyczy istniejących budynków z dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się podziału działek, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się podział działek bezpośrednio przylegających do ul. Świtezianki na działki budowlane, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) z zachowaniem istniejącej szerokości frontu wzdłuż ul. Świtezianki,
  - c) z zachowaniem istniejącego kąta nachylenia granic w stosunku do ul. Świtezianki.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela), Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela), Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki);
- 2) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2015.MN,U lub Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 3) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§22. Teren elementarny Z.K.2016.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

- 1) zakazuje się podziału działek, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) dopuszcza się podział działki nr 7/4 obręb 2054 na działki budowlane, pod warunkiem zachowania dostępu do drogi publicznej:
  - a) o powierzchni nie mniejszej niż 400 m<sup>2</sup>,
  - b) o szerokości frontu wzdłuż ul. Łukasińskiego: min. 7,0 m,
  - c) o kącie nachylenia granic w stosunku do osi bezpośrednio przylegającego pasa drogowego 85°÷95°.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela), Z.K.2036.KDW oraz z ulicy Łukasińskiego (poza granicami planu);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna), Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela), Z.K.2036.KDW i w ul. Łukasińskiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej i kanalizacji deszczowej lub ich przełożenie w ul. Łukasińskiego (poza granicami planu);
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV;
- 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2016.MN,U. Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 5) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§23. Teren elementarny Z.K.2017.ZN**

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

Przeznaczenie terenu: zielen naturalna.

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

- 1) istniejący rów melioracyjny do zachowania z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 5 i 6;
- 2) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;
- 3) dopuszcza się realizację pasa technicznego o szerokości 3,0 m (od strony zachodniej) do obsługi rowu melioracyjnego;
- 4) w pasie technicznym zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu konserwacji;
- 5) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się realizację: kładek dla przejścia pieszego, konstrukcji oporowych i obiektów inżynierskich związanych z obsługą techniczną cieku;
- 2) zakazuje się zabudowy terenu;
- 3) obowiązuje urządzenie ciągu pieszego wzdłuż rowu melioracyjnego.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) teren o dostępności ogólnej.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenów: Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela), Z.K.2043.KP (ul. Telimeny) oraz z ulicy Łukasińskiego (poza granicami planu);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej oraz budowę urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji do istniejącego rowu;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji

- kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci gazowej lub jej przełożenie w ul. Łukasińskiego (poza granicami planu);
  - 4) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukasińskiego (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
  - 5) dopuszcza się przebudowę, regulację i konserwację rowu melioracyjnego;
  - 6) dopuszcza się częściową zabudowę rowu melioracyjnego wraz z przebudową istniejącego przepustu w rejonie ul. Jankiela;
  - 7) ustala się realizację kanalizacji deszczowej;
  - 8) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§24. Teren elementarny Z.K.2018.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza lub szeregowa.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) obowiązuje realizacja pasa technicznego o szerokości 6,0 m wzdłuż granicy terenu elementarnego Z.K.2017.ZN do obsługi rowu melioracyjnego w terenie Z.K.2017.ZN;
- 3) w pasie technicznym zakazuje się nasadzeń zieleni wysokiej i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do rowu w celu konserwacji;
- 4) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w przestrzeni poddasza;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 5) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału działek.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka), Z.K.2017.ZN oraz ul. Łukasińskiego (poza granicami planu) poprzez teren Z.K.2020.MW;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji kanalizacji deszczowej;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukasińskiego (poza granicami planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 4) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§25. Teren elementarny Z.K.2019.MN**

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

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.
- 3. Ustalenia kompozycji, form zabudowy i sposobu zagospodarowania terenu:**
- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 25%;
  - 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 9,5 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym druga w przestrzeni poddasza;
  - 3) budynki kryte dachami stromymi;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
  - 5) linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów trwale związanych z budynkiem, z wyłączeniem schodów zewnętrznych, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży;
  - 6) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału działek.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka), Z.K.2021.MW,U;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej lub jej przełożenie w teren Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka).

**§26. Teren elementarny Z.K.2020.MW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału działek.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasieńskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2017.ZN, Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasieńskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej 0,4 kV oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) ustala się likwidację napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV i budowę sieci kablowej w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna) oraz ulicy Łukasieńskiego (poza granicami



planu). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;

- 4) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§27. Teren elementarny Z.K.2021.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) obowiązuje realizacja pasa zieleni wysokiej o szerokości minimum 5,0 m wzdłuż ul. Gen. Sosabowskiego w miejscach pokazanych na rysunku planu;
- 3) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie elementarnym: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się usługi z wyodrębnionymi wejściami, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych przy ul. Łukasińskiego;
- 6) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału działek.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu: Z.K.2040.KDW (ul. Ks. Robaka, ul. Horeszków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków, ul. Ks. Robaka);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont oraz budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV;
- 3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV; dopuszcza się wolno stojącą lub dobudowaną stację transformatorową o parametrach wg wymagań technicznych i technologicznych;
- 4) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§28. Teren elementarny Z.K.2022.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie elementarnym: 35 %;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy 12,5 m, nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) budynki kryte dachami stromymi;
- 4) dopuszcza się usługi z wyodrębnionymi wejściami, wyłącznie w parterach budynków mieszkalnych przy ul. Łukasińskiego;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 6) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału działek.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków);
- 2) liczbę miejsc postojowych określa się na podstawie wymogów ustalonych w §6 ust. 5.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenie Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków, ul. Ks. Robaka);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§29. Teren elementarny Z.K.2023.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie elementarnym: 40 %;
- 2) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 6,0 m;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku planu;
- 5) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków).

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzanie wód opadowych realizuje się w oparciu o sieci uzbrojenia w terenach: Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasińskiego), Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków), ul. Gen. Sosabowskiego (poza granicami planu) i ul. Łukasińskiego (poza granicami planu);
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację oraz budowę w nowej lokalizacji sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV oraz kanalizacji deszczowej;
- 3) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§30. Teren elementarny Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica zbiorcza.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 44,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie Z.K.2024.KD.Z (ul. Modra). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 5) dopuszcza się prowadzenie sieci ciepłej.

### **§31. Teren elementarny Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu;
- 2) obowiązuje zieleń w pasach pomiędzy chodnikami, a jezdnią, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 pkt 1;
- 3) nakazuje się uzupełnienie nasadzeń drzew tego samego gatunku co zadrzewienie istniejące, uzupełniających istniejące szpalerowe po obu stronach ulicy.

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

- 1) obiekt na potrzeby obrony cywilnej: istniejące ukrycie wolno stojące oznaczone na rysunku planu – do likwidacji pod warunkiem odtworzenia ukrycia o nie mniejszej pojemności w terenie Z.K.2006.ZP;
- 2) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 3) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 40,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) do czasu budowy ul. Nowoszerokiej dopuszcza się korektę skrzyżowania Żołnierska – Szeroka, która nie spowoduje istotnych zmian w historycznym przekroju ul. Szerokiej;
- 3) ustala się przebieg ścieżki rowerowej o nawierzchni mineralnej, poza jezdnią ulicy. Orientacyjny przebieg pokazany na rysunku planu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;

- 3) kolektor tłoczny ścieków sanitarnych  $\phi$  315 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 4) kolektor deszczowy  $\phi$  0,8 ÷ 1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) napowietrzne sieci: elektroenergetyczna 0,4 kV - do likwidacji i budowy sieci kablowych w terenie Z.K.2025.KD.L (ul. Szeroka). Do czasu likwidacji napowietrznych sieci: elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i remont;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, z zasięgiem oddziaływania linii, oznaczona na rysunku planu – z dopuszczeniem przebudowy rozbudowy i remontu;
- 7) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej.

### **§32. Teren elementarny Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica lokalna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 26,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, na części terenu ścieżka rowerowa;
- 2) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej pokazany na rysunku planu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor deszczowy  $\phi$  0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 3) napowietrzne sieci: elektroenergetyczna 15 kV i 0,4 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowych w terenie Z.K.2026.KD.L (ul. Żniwna). Do czasu likwidacji napowietrznych sieci: elektroenergetycznej 15 kV i 0,4 kV dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę i remont;
- 4) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 5) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§33. Teren elementarny Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się przekrój: jezdnie o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) kolektor deszczowy  $\phi$  0,8 – 0,9 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie Z.K.2027.KD.L (ul. Żołnierska). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§34. Teren elementarny Z.K.2028.KD.L (ul. Łukasińskiego)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§35. Teren elementarny Z.K.2029.KD.L (ul. Żyzna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,9 do 6,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) sieci: gazowa, elektroenergetyczna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§36. Teren elementarny Z.K.2030.KD.L (ul. Żyzna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 do 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§37. Teren elementarny Z.K.2031.KD.L (ul. Żyzna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 do 3,8 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji i budowa sieci kablowej w terenie Z.K.2031.KD.L (ul. Żyzna). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont.

### **§38. Teren elementarny Z.K.2032.KD.L (ul. Żyzna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

Obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 do 5,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) kolektor deszczowy  $\phi$  0,6 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się zabudowę rowu melioracyjnego w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§39. Teren elementarny Z.K.2033.KD.L (ul. Żyzna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - teren na poszerzenie pasa drogowego.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 do 3,5 m zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Teren przeznaczony pod rozbudowę ulicy lokalnej.

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

- 1) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji i budowa sieci kablowej w terenie Z.K.2033.KD.L (ul. Żyzna). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

### **§40. Teren elementarny Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo - jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ulica zakończona placem do zawracania.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji i budowa sieci kablowej w terenie Z.K.2034.KD.D (ul. Jankiela). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 3) ustala się realizację kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 4) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§41. Teren elementarny Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo - jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 2) ulica zakończona placem do zawracania.

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

- 1) sieci: wodociągowa, kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV – do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie Z.K.2035.KD.D (ul. Świtezianki). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 3) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej oraz kanalizacji deszczowej;
- 4) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§42. Teren elementarny Z.K.2036.KDW (ul. Łukasińskiego - boczna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni drogowych;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników);
- 3) ulica zakończona placem do zawracania.

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



- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§43. Teren elementarny Z.K.2037.KD.D (ul. Drozdowa)**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo - jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników).

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

- 1) kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) ustala się realizację sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej.

#### **§44. Teren elementarny Z.K.2038.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 2) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) dopuszcza się funkcjonowanie ulicy w formie ciągu pieszo – jezdni (bez wyodrębniania jezdni i chodników).

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja deszczowa i rurowod ściekowy sanitarny - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor sanitarny  $\phi$  0,5 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 3) kolektor deszczowy  $\phi$  1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 4) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 15 kV – do likwidacji i budowa sieci kablowej w terenie Z.K.2038.KD.D. Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15

- kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 5) zabytkowa studnia (awaryjna) do zachowania, z dopuszczeniem remontu zachowanych elementów technicznych wg zaleceń konserwatorskich;
  - 6) ustala się realizację sieci: gazowej, elektroenergetycznej.

#### **§45. Teren elementarny Z.K.2039.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 21,0 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektor deszczowy  $\phi$  0,8 – 1,0 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 3) słupowa stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana napowietrzną linią elektroenergetyczną 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji lub budowy stacji jako słupowej w nowej lokalizacji.

#### **§46. Teren elementarny Z.K.2040.KDW (ul. Horeszków, ul. Ks. Robaka)**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik;
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w formie zatok przy jezdni.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;

- 2) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§47. Teren elementarny Z.K.2041.KDW (ul. Szeroka-boczna)**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

Na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 0,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, minimum jednostronny chodnik.

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

- 1) sieci: wodociągowa gazowa, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa  $\phi$  400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej magistrali w terenie elementarnym;
- 3) napowietrzna sieć elektroenergetyczna 0,4 kV - do likwidacji i budowy sieci kablowej w terenie Z.K.2041.KD.W (ul. Szeroka-boczna). Do czasu likwidacji napowietrznej sieci elektroenergetycznej 0,4 kV dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i remont;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich.

#### **§48. Teren elementarny Z.K.2042.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

Na części terenu ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

##### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, jednostronny chodnik.

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

Sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowych sieci w terenie elementarnym.

#### **§49. Teren elementarny Z.K.2043.KP (ul. Telimieny)**

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

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,0 m do 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ciąg pieszy z możliwością dojazdu do zaplecza nieruchomości przy ul. Jankiela nr 17, 19, 21 oraz do Ogrodów Działkowych „PIONIER”.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§50. Teren elementarny Z.K.2044.KP**

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

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

Teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

Zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) zakazuje się wtórnych podziałów terenu nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,8 m do 2,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

Ciąg pieszy do zaplecza nieruchomości przy ul. Jankiela nr 17, 19, 21 oraz do Ogrodów Działkowych „PIONIER”.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 2) część terenu objęta strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§51. Teren elementarny Z.K.2045.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2038.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

Ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

### **§52. Teren elementarny Z.K.2046.KPS**

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

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków sanitarnych.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów związanych z przeznaczeniem terenu;
- 2) na części terenu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2038.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont przepompowni ścieków sanitarnych.

## **§53. Teren elementarny Z.K.2047.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 8,0 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 15 m<sup>2</sup>;
- 3) obejmuje się ochroną konserwatorską i ujmuje w gminnej ewidencji zabytków istniejącą zabytkową stację transformatorową, wskazaną na rysunku planu:
  - a) obowiązuje utrzymanie gabarytów wysokościowych, formy dachu, kompozycji elewacji, wystroju i detalu architektonicznego,
  - b) zakazuje się rozbudowy bryły obiektu, z dopuszczeniem rozbudowy urządzeń technicznych bez naruszania ścian zewnętrznych i dachu;
- 4) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 5) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2025.KD.L;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

Dopuszcza się rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3.

## **§54. Teren elementarny Z.K.2048.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu;
- 4) ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej;
- 5) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2025.KD.L;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację wieżowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią napowietrzną 15 kV.

### **§55. Teren elementarny Z.K.2049.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połąci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2036.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§56. Teren elementarny Z.K.2050.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połąci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

#### **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§57. Teren elementarny Z.K.2051.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) ustala się bogaty program zieleni;
- 2) teren objęty Systemem Zieleni Miejskiej, oznaczony na rysunku planu.

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

- 1) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 4,5 m, krytej dachem o nachyleniu połaci dachowych 0 – 30 stopni;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy 25 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) obsługa komunikacyjna z terenu Z.K.2040.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi w zakresie lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i remont stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 2) teren objęty strefą ochronną - teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§58.** 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 objętych planem, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) 0 % dla terenów komunalnych.

**§59.** Na obszarze objętym planem uchwalanym niniejszą uchwałą traci moc:

- 1) część zmiany Z.30 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalonej uchwałą Nr XLIII/542/98 Rady Miasta Szczecina z dnia 23 lutego 1998 r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1998 r., Nr 9, poz. 57);
- 2) zmiana Z.32 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalona uchwałą Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1999 r., Nr 13, poz. 153);
- 3) część zmiany Z.56 Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina – uchwalonej uchwałą Nr VII/83/99 Rady Miasta Szczecina z dnia 29 marca 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Szczecińskiego z 1999 r., Nr 13, poz. 153).

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

**§61.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran