

**UCHWAŁA Nr  
Rady Miasta Szczecin  
z dnia**

**w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” pod nazwą „Gumieńce – Derdowskiego 2” 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 2004r. 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 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, zm. z 2009 r. Nr 220 poz.1413, zm. z 2010 r. Nr 24 poz. 124, Nr 75 poz. 474); **Rada Miasta Szczecina uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LII/974/2006 Rady Miasta Szczecina z dnia 13 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie oraz po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008r.) uchwala się zmianę Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego” w Szczecinie na obszarze osiedla Gumieńce pod nazwą „Gumieńce – Derdowskiego 2”, zwaną dalej zmianą planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 168,3 ha ograniczony:

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

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

4. Obszar zmiany planu obejmuje tereny elementarne o powierzchniach:

- 1) Z.G. 5501. WZ,ZP – pow. 6,412 ha,
- 2) Z.G. 5502. MW,U – pow. 3,296 ha,
- 3) Z.G. 5503. MW,U – pow. 1,370 ha,
- 4) Z.G. 5504. MW,U – pow. 2,127 ha,
- 5) Z.G. 5505. MW,U – pow. 0,359 ha,
- 6) Z.G. 5506. MW,U – pow. 1,119 ha,
- 7) Z.G. 5507. MW,U – pow. 0,999 ha,
- 8) Z.G. 5508. ZP – pow. 0,036 ha,
- 9) Z.G. 5509. ZP – pow. 0,106 ha,
- 10) Z.G. 5510. ZP – pow. 0,140 ha,
- 11) Z.G. 5511. MW,U – pow. 0,463 ha,
- 12) Z.G. 5512. MW,U – pow. 0,828 ha,
- 13) Z.G. 5513. MW,U – pow. 3,368 ha,
- 14) Z.G. 5514. UK – pow. 0,380 ha,
- 15) Z.G. 5515. MW,U – pow. 1,931 ha,
- 16) Z.G. 5516. UC – pow. 12,444 ha,
- 17) Z.G. 5517. KSP – pow. 0,317 ha,
- 18) Z.G. 5518. U – pow. 0,695 ha,
- 19) Z.G. 5519. WZ,ZP – pow. 4,354 ha,
- 20) Z.G. 5520. U – pow. 0,528 ha,
- 21) Z.G. 5521. MW,U – pow. 2,240 ha,
- 22) Z.G. 5522. MN,U – pow. 0,125 ha,
- 23) Z.G. 5523. WZ,ZP – pow. 5,468 ha,
- 24) Z.G. 5524. WZ – pow. 7,608 ha,
- 25) Z.G. 5525. ZP – pow. 1,891 ha,
- 26) Z.G. 5526. US – pow. 2,787 ha,
- 27) Z.G. 5527. ZP – pow. 21,333 ha,
- 28) Z.G. 5528. MN – pow. 0,488 ha,

- 29) Z.G. 5529. ZP – pow. 0,699 ha,
- 30) Z.G. 5530. ZD – pow. 1,848 ha,
- 31) Z.G. 5531. MN – pow. 0,166 ha,
- 32) Z.G. 5532. ZP – pow. 12,708 ha,
- 33) Z.G. 5533. ZP – pow. 9,614 ha,
- 34) Z.G. 5534. MN,U – pow. 0,753 ha,
- 35) Z.G. 5535. MN,U – pow. 3,128 ha,
- 36) Z.G. 5536. MN,U – pow. 2,239 ha,
- 37) Z.G. 5537. MN,U – pow. 1,815 ha,
- 38) Z.G. 5538. MN,U – pow. 1,133 ha,
- 39) Z.G. 5539. MN,U – pow. 0,351 ha,
- 40) Z.G. 5540. MW,U – pow. 1,484 ha,
- 41) Z.G. 5541. MN,U – pow. 0,355 ha,
- 42) Z.G. 5542. MN,U – pow. 0,481 ha,
- 43) Z.G. 5543. MN,U – pow. 0,226 ha,
- 44) Z.G. 5544. MW,U – pow. 0,267 ha,
- 45) Z.G. 5545. MN,U – pow. 1,318 ha,
- 46) Z.G. 5546. MN,U – pow. 0,259 ha,
- 47) Z.G. 5547. MN,U – pow. 1,231 ha,
- 48) Z.G. 5548. MN,U – pow. 2,124 ha,
- 49) Z.G. 5549. MW,U – pow. 0,246 ha,
- 50) Z.G. 5550. KD.G – pow. 9,873 ha,
- 51) Z.G. 5551. KD.GP – pow. 1,641 ha,
- 52) Z.G. 5552. KD.G – pow. 6,477 ha,
- 53) Z.G. 5553. KD.G – pow. 3,594 ha,
- 54) Z.G. 5554. KD.Z – pow. 1,850 ha,
- 55) Z.G. 5555. KD.Z – pow. 2,464 ha,
- 56) Z.G. 5556. KD.L – pow. 1,759 ha,
- 57) Z.G. 5557. KD.L – pow. 1,926 ha,
- 58) Z.G. 5558. KD.L – pow. 0,852 ha,
- 59) Z.G. 5559. KD.D – pow. 0,411 ha,
- 60) Z.G. 5560. KD.D – pow. 0,208 ha,
- 61) Z.G. 5561. KD.D – pow. 1,261 ha,
- 62) Z.G. 5562. KD.D – pow. 0,708 ha,
- 63) Z.G. 5563. KD.D – pow. 0,369 ha,
- 64) Z.G. 5564. KD.D – pow. 0,152 ha,
- 65) Z.G. 5565. KDW – pow. 0,023 ha,
- 66) Z.G. 5566. KP – pow. 0,074 ha,
- 67) Z.G. 5567. KDW – pow. 0,072 ha,
- 68) Z.G. 5568. KDW – pow. 0,014 ha,
- 69) Z.G. 5569. KDW – pow. 0,036 ha
- 70) Z.G. 5570. KDW – pow. 0,342 ha,
- 71) Z.G. 5571. KPR – pow. 0,125 ha,
- 72) Z.G. 5572. KPR – pow. 0,127 ha,
- 73) Z.G. 5573. KD.Z – pow. 0,059 ha,
- 74) Z.G. 5574. KS – pow. 0,259 ha,
- 75) Z.G. 5575. KS – pow. 0,212 ha,
- 76) Z.G. 5576. KP – pow. 0,082 ha,
- 77) Z.G. 5577. U – pow. 0,380 ha
- 78) Z.G. 5578. E – pow. 0,002 ha,
- 79) Z.G. 5579. E – pow. 0,010 ha,
- 80) Z.G. 5580. E – pow. 0,007 ha,
- 81) Z.G. 5581. E – pow. 0,006 ha,
- 82) Z.G. 5582. E – pow. 0,003 ha,
- 83) Z.G. 5583. MW,U – pow. 2,677 ha,
- 84) Z.G. 5584. E – pow. 0,022 ha,
- 85) Z.G. 5585. E – pow. 0,017 ha

- 86) Z.G. 5586.E – pow. 0,008 ha
- 87) Z.G. 5587.E – pow. 0,011 ha
- 88) Z.G. 5588.E – pow. 0,004 ha
- 89) Z.G. 5589.KPS – pow. 0,004 ha
- 90) Z.G. 5590.MW,U – pow. 0,239 ha
- 91) Z.G. 5591.MW,U – pow. 0,206 ha
- 92) Z.G. 5592.E – pow. 0,013 ha
- 93) Z.G. 5593.KDW – pow. 0,104 ha
- 94) Z.G.5594.KDW – pow. 0,216 ha
- 95) Z.G. 5595. E – pow. 0,013 ha
- 96) Z.G. 5596.ZP – pow. 1,278 ha
- 97) Z.G. 5597.KD.D – pow. 0,467 ha
- 98) Z.G. 5598.KD.D – pow. 0,777 ha
- 99) Z.G. 5599.KD.D – pow. 0,634 ha
- 100) Z.G.5600.KD.D – pow. 0,172 ha
- 101) Z.G.5601.US – pow. 0,401 ha.

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

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

2. Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina w skali 1:10000 (Uchwała Nr XXVIII/706/08 Rady Miasta Szczecin z dn. 24 listopada 2008r.) stanowi Załącznik nr 2, będący integralną częścią uchwały.

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

4. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowi Załącznik nr 4, będący integralną częścią uchwały.

## **Rozdział 1**

### **Zasady konstrukcji zmiany planu**

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

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

- 1) Z – litera oznaczająca położenie terenu w dzielnicy Zachód,
- 2) G – litera oznaczająca położenie terenu w osiedlu administracyjnym miasta – osiedle Gumieńce,
- 3) 5 – liczba oznaczająca kolejny numer planu w osiedlu,
- 4) 501, 502 – liczba określająca kolejny numer terenu elementarnego,
- 5) symbol terenu oznaczający:
  - a) MW,U            teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - b) MN              teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) MN,U            teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych,
  - d) U                teren usług,
  - e) UC                teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - f) US                teren sportu i rekreacji,
  - g) ZP                teren zieleni urządzonej,
  - h) UK                tereny usług sakralnych,
  - i) KD.GP            teren dróg publicznych – ulica główna ruchu przyspieszonego,
  - j) KD.G             teren dróg publicznych – ulica główna,
  - k) KD.Z             teren dróg publicznych – ulica zbiorcza,
  - l) KD.L             teren dróg publicznych – ulica lokalna,

m) KD.D	teren dróg publicznych – ulica dojazdowa,
n) KD.W	teren dróg wewnętrznych,
o) KPR	teren ciągów pieszo – rowerowych,
p) KP	teren ciągów pieszych,
q) KS	teren parkingów,
r) KSP	teren stacji paliw,
s) E	teren stacji transformatorowej,
t) WZ	teren ujęcia wody,
u) WZ,ZP	teren ujęcia wody z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
w) KPS	teren przepompowni ścieków sanitarnych,
x) ZD	teren ogrodów działkowych.

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

4. Ustalenia 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) **arboretum** – teren, na którym są uprawiane głównie drzewa i krzewy do celów naukowo - badawczych, m.in. w zakresie ekologii, aklimatyzacji i hodowli; arboreta wchodzi w skład ogrodów botanicznych lub istnieją jako placówki samodzielne;
- 2) **bogaty program zieleni** – zróżnicowana gatunkowo zieleń wysoka i niska o charakterze ozdobnym, wypełniająca wszystkie możliwe powierzchnie terenu (np. w liniach rozgraniczających ulicy), w tym także na sztucznie wykonanych lub ukształtowanych miejscach (np. zakrzewienia skarp, tarasów, pnącza na barierach przeciwhałasowych, zazielenione ściany w liniach rozgraniczenia działki, zieleń w donicach);
- 3) **dachy strome** – różne formy dachów o połaciach głównych pochylonych pod kątem co najmniej 25 stopni. Za formę dachu stromeego uznaje się także dach mansardowy kopułowy lub kolebkowy, w którym cięciwa łuku nachylona jest pod kątem co najmniej 25 stopni;
- 4) **harmonijna sylweta (panorama, pierzeja)** – ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym;
- 5) **inżynierskie urządzenia sieciowe** – urządzenia techniczne bezpośrednio współpracujące z sieciami uzbrojenia terenu i zapewniające możliwość ich sprawnego działania. Najczęściej występujące inżynierskie urządzenia sieciowe to: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofornie, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, punkty redukcyjne gazu, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej.
- 6) **kompozycja obiektu** – układ eksponowanych elewacji oraz dachu i zwieńczenia budowli z rozmieszczeniem, wielkością i proporcjami otworów, elementami programu architektoniczno-estetycznego (detale, faktury materiałów, zasada kolorystyki itp.), stolarką, urządzeniami łączącymi obiekt z otaczającym terenem, towarzyszącymi obiektami pomocniczymi wspierającymi kompozycyjnie obiekt główny;
- 7) **kompozycja zespołu zabudowy** – układ ulic, placów, budynków i zieleni z uwzględnieniem linii zabudowy, wysokości zabudowy, kształtu dachów i zwieńczenia budynków, nawierzchni utwardzonych;
- 8) **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);
- 9) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar usytuowania budynku. Lico budynku nie może przekraczać nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 10) **obiekt o szczególnych wymaganiach budowlanych** - obiekt budowlany zaprojektowany indywidualnie z zastosowaniem na elewacjach eksponowanych od strony ulic i placów trwałych materiałów elewacyjnych o wysokiej jakości;
- 11) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczająca położenie lica budynku;

12) **obsługa firm i klientów** – usługi z zakresu: związanego z prowadzeniem usług świadczonych w wykonywaniu wolnych zawodów, działalności prawniczej, projektowej, rachunkowości, księgowości, doradztwa, pośrednictwa, dostarczania informacji, sporządzania opracowań, obsługi nieruchomości itp., usług rzeczowych np.: urządzenie wystaw, pakowanie itp., usług zdrowia np.: gabinety lekarskie, poprawy kondycji fizycznej, a także innych drobnych usług np.: salony fryzjerskie, kosmetyczne, pralnia, szewc, fotografowanie, poligrafia, serwis i naprawa sprzętu biurowego i domowego itp. oraz związanego z usługami turystycznymi np.: działalność biur podróży, agencji i informacji turystycznej itp. oraz usługi handlu detalicznego i gastronomii, biblioteki, punkty opieki nad dziećmi;

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

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

15) **powierzchnia zabudowy (powierzchnia zabudowana)** – 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;

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

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

18) **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 poza miejskimi, zwłaszcza - tworzącymi krajowy system obszarów chronionych. SZM jest obszarem chronionym w planie poprzez specjalne rygory określone w ustaleniach;

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

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

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

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

- a) zadrzewienia na terenie o powierzchni min. 0,05 ha oraz wzdłuż dróg (poza obszarami lasów i parków),
- b) szczególnie rzadkie drzewa i krzewy introdukowane,

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, jarzab, leszczyna turecka, żywotnik, platan klonolistny, wiaz, jodła, magnolia - powyżej 51 cm.

## **Rozdział 2**

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

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

1) zakazuje się lokalizacji nowych naziemnych stacji telefonii i stacji radiowych oraz wolno stojących masztów antenowych z wyłączeniem terenów: Z.G.5526.US, Z.G.5601.US, Z.G.5533.ZP, Z.G.5535.ZP, Z.G.5596.ZP, Z.G.5527.ZP, Z.G.5529.ZP, Z.G.5532.ZP, Z.G.5516.UC;

2) dopuszcza się lokalizację nowych elementów stacji telefonii oraz masztów antenowych i radiowych na dachach budynków pod warunkiem wbudowania urządzeń technicznych w budynki - z wyłączeniem terenów:

- a) E – tereny stacji transformatorowych
- b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem usług
- c) MN,U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wbudowanymi
- d) Z.G.5540.MW,U
- e) Z.G.5544.MW,U
- f) Z.G.5549.MW,U
- g) Z.G.5590.MW,U
- h) Z.G.5591.MW,U
- i) Z.G.5524.WZ
- j) Z.G.5517.KSP
- k) Z.G.5518.U
- l) Z.G.5577.U;

3) zakazuje się lokalizacji nowych stacji paliw.

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

1) zakazuje się wycinki i przesadzania wartościowego drzewostanu oraz likwidacji innej zieleni stanowiącej element kompozycji zespołu zabudowy lub zespołu zieleni. Zakaz nie obejmuje:

- a) rewaloryzacji zabudowy historycznej,
- b) realizacji nowych dróg i ulic wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- c) cięć sanitarnych;
- d) nowo urządanych terenów zieleni miejskiej (parki, skwery, zieleńce itp.).

2) na terenach MN,U zakazuje się lokalizacji obiektów i funkcji obniżających standard warunków użytkowania dla mieszkalnictwa, oświaty i wychowania, ochrony zdrowia i opieki społecznej, poprzez:

- a) emitowanie dymu, oparów, nieprzyjemnych zapachów, itp.,
- b) działalność nocną w godzinach 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup>.

3) wszelkie uciążliwości wynikające z lokalizacji inwestycji powinny zamykać się w granicach działki budowlanej;

4) wszystkie ustalenia ekologiczne obowiązują w przypadku nowego zagospodarowania tymczasowego;

5) na działkach budowlanych dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni;

6) w nowych nasadzeniach zieleni stosować rodzime gatunki drzew i krzewów;

7) zakazuje się wprowadzania niepożądanych gatunków roślin oraz gatunków roślin niezgodnych z siedliskiem.

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

1) na terenach MN i MN,U, na jednej działce przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Dopuszcza się na tej samej działce lokalizację budynków garażowych oraz gospodarczych;

2) w budynku mieszkalnym jednorodzinny dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku – z zastrzeżeniem pkt. 19;

3) na terenach MN i MN,U zakazuje się lokalizacji domów sezonowych, letniskowych;

4) zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych;

5) wysokość zabudowy mierzy się od poziomego terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej;

6) dopuszcza się wysunięcia poza obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących - do 1,0 m, innych elementów programu architektonicznego - do 0,5 m. Linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, schodów zewnętrznych, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp. Ustalenie dotyczy również wymienionych elementów wspartych na słupach;

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

a) na tle i wśród zorganizowanej zieleni urządzonej,

b) na elewacjach z cegły i z kamienia naturalnego, a także na innych elewacjach budynków w sposób zmieniający lub zakrywający istotne elementy wystroju architektonicznego, np.: obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia, płyciny i kompozycje sztukatorskie, połacie dachowe itp.,

c) w miejscach, w których reklamy emitujące pulsujące światło mogą zakłócać warunki mieszkaniowe;

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

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

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

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

a) dom typu bliźniak lub wolno stojący o wysokości zabudowy 2 kondygnacje naziemne z dachem stromym, lecz nie więcej niż do wysokości 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,

b) dach stromy, symetryczny, kalenicowy z możliwością doświetlenia poddaszy poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5m lub okien połaciowych;

c) dachy z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym;

d) linia ogrodzeń frontowych prosta, konstrukcja ażurowa, wysokość ogrodzenia od 1,1 m do 1,6 m;

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

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

b) dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących poziomów nadproży,

c) utrzymuje się lub odtwarza detal architektoniczny;

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

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

15) dopuszcza się wysunięcia ociepleń budynków poza nieprzekraczalną i obowiązującą linię zabudowy;

16) na części terenów określonych na rysunku zmiany planu ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, w której uwzględnia się sezonowość badań archeologicznych, które mogą być bez ograniczeń prowadzone w okresie od maja do października włącznie;

17) dopuszcza się realizację wystawek o maksymalnej szerokości nie przekraczającej 1/3 długości połąci dachowej i wysokości nie przekraczającej wysokości kalenicy;

18) na terenach przeznaczonych na realizację zieleni urządzonej dopuszcza się lokalizację: obiektów małej architektury, wyposażenia parkowego, ciągów pieszych i naziemnych urządzeń sportowych związanych z funkcją rekreacyjno – wypoczynkową;

19) w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych bliźniaczych i szeregowych dopuszcza się nie więcej niż 1 lokal mieszkalny w każdym z segmentów;

20) na obszarach wyznaczonych pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa, dopuszcza się lokalizację: placów zabaw, parkingów, zieleni, boisk, małej architektury oraz niezbędnego uzbrojenia związanego z tym zagospodarowania.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów i wydzielania nowych działek gruntu wynikających z potrzeb:
  - a) istniejącego zagospodarowania tymczasowego,
  - b) nowego zagospodarowania tymczasowego,
  - c) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszcza się w terenach elementarnych, w tym również w tych, w których ustalono zakaz podziału terenu, wydzielenie działek (także po obrysie budynku), łączenie działek, jeżeli:
  - a) służy ono korekcie ich granic,
  - b) umożliwi przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,
  - c) służy ono wydzieleniu garaży podziemnych;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek po granicach terenów elementarnych;
- 4) przebieg linii dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku zmiany planu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym miasta;
- 2) powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będą:
  - a) Z.G.5550.KD.G i Z.G.5551.KD.GP (ul. Ku Słońcu) - połączenie z gminą Dobra oraz obszarem śródmieścia,
  - b) Z.G.5552.KD.G (ul. gen. Taczaka) - połączenie poprzez ul. 26 Kwietnia z obszarem śródmieścia oraz os. Pogodno i Zawadzkiego – Klonowica,
  - c) Z.G.5553.KD.G i Z.G.5554.KD.Z (ul. Derdowskiego) – połączenie z os. Pogodno i os. Gumieńce,
  - d) Z.G.5555.KD.Z (ul. Witkiewicza) – połączenie z os. Pogodno, os. Przyjaźni oraz obszarem śródmieścia;
- 3) zapotrzebowanie na miejsca postojowe dla samochodów osobowych oblicza się w oparciu o wskaźniki określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów elementarnych;
- 4) realizację nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowę, przebudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania obiektu istniejącego, warunkuje się zapewnieniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla rowerów, nie mniejszej niż ta, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia;
- 5) w przypadku braku możliwości realizacji miejsc postojowych dla rowerów na terenie przedsięwzięcia dopuszcza się ich lokalizację w granicach pasa drogowego na chodniku pod warunkiem nie powodowania ograniczeń w ruchu pieszych;
- 6) do obliczania zapotrzebowania na miejsca postojowe dla rowerów przyjmuje się następujące minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych:

L.p.	Obiekt lub teren	Jednostka obliczeniowa	Wskaźnik liczby miejsc postojowych
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	nie określa się	
2.	Hotele, pensjonaty	100 łóżek	2



3.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	1
4.	Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaż.	0,5
5.	Gastronomia	nie określa się	
6.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	1
7.	Przychodnie i gabinety lekarskie, itp.	nie określa się	
8.	Kina, teatry	10 miejsc siedzących	1
9.	Obiekty muzealne i wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	0,5
10.	Gimnazja	30 uczniów na 1 zmianę	2
11.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	nie określa się	
12.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 studentów korzystających z obiektów jednocześnie	2
13.	Place składowe, hurtownie, magazyny	10 zatrudnionych **	0,5
14.	Zakłady produkcyjne	10 zatrudnionych **	1
15.	Baseny pływackie, siłownie, inne małe obiekty sportu i rekreacji	10 korzystających	1
16.	Usługi różne	50 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,2
17.	Obiekty rekreacyjno – sportowe i szkoleniowo – rekreacyjne	10 użytkowników jednocześnie	1
18.	Obiekty wystawowe	10 użytkowników jednocześnie	0,5
19.	Salie konferencyjne, ośrodki szkoleniowe	nie określa się	
20.	Rzemiosło	10 zatrudnionych **	0,5
21.	Przystań żeglarska	nie określa się	
22.	Obiekty ekspozycyjno-handlowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej *	0,5
	Plac targowy	10 użytkowników jednocześnie	1
23.	Stacje paliw	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

7) w przypadku, gdy wynik obliczeń liczby miejsc postojowych nie jest liczbą całkowitą, to wynik zaokrągla się, pomijając końcówki wyniku obliczeń niższe lub równe 0,5, zaś końcówki wyższe od 0,5, zaokrągla się w górę do liczby całkowitej;

8) wymogi w zakresie potrzeb na miejsca postojowe określone w ustaleniach szczegółowych oraz w pkt 6 nie obowiązują w przypadku:

- a) adaptacji poddaszy na cele mieszkalne,
- b) zmiany sposobu użytkowania, przebudowy, rozbudowy obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- c) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującego potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,
- d) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne, itp.),
- e) o ile ustalenia szczegółowe dla terenów elementarnych stanowią inaczej;

9) przebiegi ścieżek rowerowych i ciągów pieszych, pokazane na rysunku zmiany planu, są przebiegami przybliżonymi;

- 10) oprócz przebiegów ścieżek rowerowych wskazanych na rysunku zmiany planu dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w granicach innych terenów elementarnych;
- 11) dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych w formie ciągów pieszo rowerowych chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) podane w ustaleniach szczegółowych minimalne odległości pomiędzy reklamami wolno stojącymi odnoszą się do każdej ze stron ulicy oddzielnie.

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

- 1) linie rozgraniczające ulic, ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, ścieżek rowerowych wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia terenu poza liniami rozgraniczającymi ulic na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej oraz budowę nowej sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących dopuszczone planem przeznaczenie terenu;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy 100 do 250 mm zasilanej z istniejących magistrali wodociągowych o średnicy 300 do 500 mm w ul. Ku Słońcu, Przygodnej i Derdowskiego;
- 5) system wodociągowy należy realizować:
  - a) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej;
  - b) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi;
- 6) odprowadzanie ścieków sanitarnych istniejącą i projektowaną kanalizacją sanitarną o średnicy 0,20 – 0,50 m do istniejącego kolektora sanitarnego w ul. Ku Słońcu, ul. Taczaka, ul. Derdowskiego;
- 7) odprowadzanie wód opadowych istniejącą i projektowaną kanalizacją deszczową o średnicy 0,30 – 0,50 m do istniejących i projektowanych kolektorów deszczowych o średnicy 0,60 do 1,60 m w ul. Ku Słońcu, Taczaka, Derdowskiego oraz do strumienia Wierzbak, rzeki Bukowej i jeziora Słonecznego po oczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych;
- 8) zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia o średnicy 25 – 250 mm znajdującej się w obszarze opracowania lub poza nim. W obszarze opracowania zmiany planu przy ul. Derdowskiego zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II stopnia;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z istniejącej i projektowanej sieci ciepłej zasilanej z istniejącej magistrali ciepłej o średnicy 2 x 700 mm oraz poprzez lokalne i indywidualne źródła ciepła;
- 10) dopuszcza się zastosowanie innych źródeł ciepła spełniających warunki ochrony środowiska, jak niskoemisyjne instalacje ogrzewcze na paliwo stałe, energia elektryczna, kolektory słoneczne, pompy ciepłe itp.;
- 11) dopuszcza się instalowanie kominków stanowiących uzupełniające źródło ciepła;
- 12) zasilanie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej 15 kV poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 13) obsługa telekomunikacyjna z istniejących i projektowanych rozdzielczych linii kablowych;
- 14) przewiduje się czasowe gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach ustawionych na poszczególnych posesjach jako wbudowane, a następnie wywożenie ich na składowisko odpadów stałych; sposób gromadzenia odpadów winien zapewnić możliwość ich selektywnej zbiórki;
- 15) w liniach rozgraniczających ulic i placów dopuszcza się ustawienie pojemników służących gromadzeniu odpadów przeznaczonych do odzysku;
- 16) dopuszcza się lokalizację inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone w planie funkcje;
- 17) nowe i przebudowywane sieci inżynierskie należy prowadzić jako podziemne, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 18) ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m;
- 19) dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej poprzez zmianę przekrojów, przebiegów i budowę nowej sieci na odcinku przebudowywanej infrastruktury w granicach wydzielonego terenu elementarnego;
- 20) 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;

21) teren ujęcia wody podziemnej „Świerczewo” przy ul. Przygodnej z ustanowioną strefą ochronną. Warunki zagospodarowania terenu i realizacji obiektów muszą być zgodne z rozporządzeniem nr 4/2004 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie z dnia 28 października 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 82 poz.1434) oraz rozporządzeniem nr 11/2005 z dnia 3 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. Nr 80 poz.1683) zmieniającym rozporządzenie.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy:

- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- odprowadzać wody opadowe w sposób, uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- zagospodarować teren zielenią;
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;

Na terenie strefy ochrony pośredniej ujęcia wody zakazuje się:

- wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, za wyjątkiem oczyszczonych wód opadowych i roztopowych oraz oczyszczonych ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania wody;
- rolniczego wykorzystania ścieków;
- lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- przechowywania lub składowania odpadów promieniotwórczych;
- lokalizowania baz i zbiorników do magazynowania produktów naftowych, a także rurociągów do ich transportu, z wyłączeniem zbiorników naziemnych gazu płynnego oraz kontenerowych stacji paliw;
- wykonywania nowych ujęć wód podziemnych o przewidywanym maksymalnym poborze wody przekraczającym 10 m<sup>3</sup>/d;
- lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt;
- lokalizowania cmentarzy;
- grzebania zwłok zwierzęcych;
- naprawiania i obsługi pojazdów mechanicznych poza terenem zakładów usługowych prowadzących taką działalność na podstawie odrębnych przepisów.

22) teren objęty planem znajduje się w strefie najwyższej i zwykłej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 122 Dolina kopalna Szczecin podlegającym ochronie w zakresie ustalonym w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych GZWP nr 122 - Dolina kopalna Szczecin”, zatwierdzonej decyzją Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23.12.1998 r., znak DG kdh/BJ/489-6153/98.

### **Rozdział 3**

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

##### **§ 7. Teren elementarny Z.G.5501.WZ,ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

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

Teren objęty SZM.

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5593.KDW i/lub Z.G.5597.KD.D (ul. Przygodna) poprzez teren Z.G.5519.WZ,ZP w oparciu o istniejący dojazd do ogrodów działkowych;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 8. Teren elementarny Z.G.5502.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5557.KD.L: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5557.KD.L: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tego terenu;
- 4) zakazuje się podziału działek zabudowanych.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i/lub Z.G.5593.KDW i/lub Z.G.5594.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczych) – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych w terenie Z.G.5594.KDW,
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) wzdłuż terenu elementarnego.
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5580.E.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5502.MW.U, Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5593.KDW, Z.G.5594.KDW;
- 2) kolektory wód deszczowych o średnicy 1,00 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy kolektorów w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się budowę kolektora wód deszczowych;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 9. Teren elementarny Z.G.5503.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenu Z.G.5570.KDW lub Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów Z.G.5570.KDW i Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy): 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegających granic terenów: Z.G.5557.KD.L i Z.G.5570.KDW – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i/lub Z.G.5570.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) na odcinku pomiędzy skrzyżowaniami tego terenu z terenem Z.G.5570.KDW.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5570.KDW;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV.

## **§ 10. Teren elementarny Z.G.5504.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5557.KD.L: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5557.KD.L: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tego terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i/lub Z.G.5593.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5593.KDW;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) projektowany kolektor deszczowy;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 11. Teren elementarny Z.G.5505.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup>, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów Z.G.5557.KD.L: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku przylegających granic terenów: Z.G.5557.KD.L – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i/lub Z.G.5570.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych wzdłuż terenu elementarnego w ulicy Z.G.5570.KDW,
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5570.KDW oraz w ciągu pieszo - rowerowym Z.G.5571.KPR;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 12. Teren elementarny Z.G.5506.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>;

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenu: Z.G.5570.KDW;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5570.KDW: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5570.KDW: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tego terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5570.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;

- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5570.KDW, wzdłuż terenu elementarnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5570.KDW oraz w ciągach pieszo - rowerowych: Z.G.5571.KPR, Z.G.5572.KPR;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 13. Teren elementarny Z.G. 5507.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenów Z.G.5570.KDW lub Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów: Z.G.5570.KDW i Z.G.5557.KD.L: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegających granic terenów: Z.G.5557.KD.L i Z.G.5570.KDW – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i/lub Z.G.5570.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży.
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5570.KDW, wzdłuż terenu elementarnego;



- b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L, wzdłuż terenu elementarnego.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5570.KDW oraz w ciągu pieszo – rowerowym Z.G.5572.KPR;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 14. Teren elementarny Z.G.5508.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa poprzez teren Z.G.5505.MW,U od terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i ciąg pieszo – rowerowy Z.G.5571.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) zakaz lokalizacji obiektów i sieci uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po oczyszczeniu do strumienia Wierzbak;
- 3) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 15. Teren elementarny Z.G.5509.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

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

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

Zakazuje się podziału terenu.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa poprzez teren Z.G.5506.MW,U od ciągu pieszo – rowerowego Z.G.5571.KPR i Z.G.5572.KPR;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) istniejące sieci: wodociągowa  $\phi$  110 mm, gazowa  $\phi$  125 mm – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz przełożenia w teren Z.G.5512.MW,U;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów i sieci uzbrojenia terenu – z zastrzeżeniem pkt. 3 i 4;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po oczyszczeniu do strumienia Wierzbak;
- 4) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 16. Teren elementarny Z.G.5510.ZP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

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

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) zakazuje się prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne;

2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego.

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

Zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

1) dla celów konserwacji strumienia Wierzbak obsługa poprzez teren Z.G.5507.MW,U od terenu Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) i ciąg pieszo – rowerowy Z.G.5572.KPR;

2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

1) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących utrzymaniu strumienia Wierzbak;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po oczyszczeniu do strumienia Wierzbak;

3) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;

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

## **§ 17. Teren elementarny Z.G.5511.MW,U**

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

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;

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

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

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

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

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

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

3) budynki kryte dachami stromymi;

4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;

5) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;

6) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) i/lub Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);

2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

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

b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;

4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;

5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:

a) miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), wzdłuż terenu elementarnego,

b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) oraz w ciągu pieszo – rowerowym Z.G.5571.KPR;

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

## **§ 18. Teren elementarny Z.G.5512.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), wzdłuż terenu elementarnego;
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5581.E.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) oraz w ciągach pieszo – rowerowych: Z.G.5571.KPR, Z.G.5572.KPR;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 19. Teren elementarny Z.G.5513.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynków wielorodzinnych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1700m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenów Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) lub Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów Z.G.5556.KD.L i Z.G.5557.KD.L: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegających granic terenów: Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) i Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. gen. St. Maczka) i/lub Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) wymogi dotyczące miejsc postojowych nie dotyczą lokali handlowych branży spożywczej;
- 5) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie:
  - a) miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5556.KD.L (ul. gen. Stanisława Maczka), wzdłuż terenu elementarnego;
  - b) nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), wzdłuż terenu elementarnego;
- 6) ustala się dostęp do terenu Z.G.5582.E.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5513.MW,U, Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) oraz w ciągu pieszo – rowerowym Z.G.5572.KPR;
- 2) tymczasowa przepompownia ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem likwidacji;
- 3) kolektor deszczowy o średnicy 1,00 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenach: Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 4) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenach: Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka), Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 6) dopuszcza się prowadzenie kanalizacji sanitarnej od likwidowanej przepompowni ścieków do nowej przepompowni ścieków zlokalizowanej na terenie Z.G.5589.KPS;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 8) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 20. Teren elementarny Z.G.5514.UK**

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

- 1) przeznaczenie terenu: obiekt sakralny z zielenią towarzyszącą;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z funkcją terenu: dom parafialny, zaplecze socjalno – biurowe, sale katechetyczne, świetlica itp.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 50%;
- 2) maksymalna wysokość kościoła 22 metry do najwyższej położonej krawędzi dachu, z wyłączeniem wieży kościoła;
- 3) wysokość zabudowy towarzyszącej od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;

- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) dopuszcza się wykonanie ozdobnego ogrodzenia terenu;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L i/lub Z.G.5598.KD.D;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) kościoły, kaplice – 1miejsce postojowe/10 miejsc siedzących;
  - b) dom parafialny – 1 miejsce postojowych/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie nie więcej niż 50% miejsc postojowych realizowanych w terenie Z.G.5557.KD.L, wzdłuż terenu elementarnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5598.KD.D;
- 2) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 21. Teren elementarny Z.G.5515.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na obszarze objętym SZM: 50% w granicach działki budowlanej;
- 3) teren częściowo objęty SZM.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu – zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy dla terenu objętego SZM: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obiekty do likwidacji oznaczone na rysunku zmiany planu.

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1200m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenów Z.G.5556.KD.L (ul. gen. Stanisława Maczka), Z.G.5598.KD.D lub Z.G.5599.KD.D;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów Z.G.5556.KD.L i Z.G.5598.KD.D: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegających granic terenów: Z.G.5556.KD.L i Z.G.5598.KD.D. – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. gen. Stanisława Maczka, ul. Polskich Marynarzy) i/lub terenu Z.G.5598.KD.D i/lub Z.G.5599.KD.D i/lub Z.G.5564.KD.D;

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

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5515.MW,U, Z.G.5556.KD.L, Z.G.5564.KD.D, Z.G.5598.KD.D, Z.G.5599.KD.D;

2) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 22. Teren elementarny Z.G.5516.UC**

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

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

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) dopuszcza się reklamy wolno stojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu.

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

- 1) dopuszcza się podział na działki budowlane o powierzchni min. 8000m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka): 60m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do osi bezpośrednio przylegającej granicy terenu Z.G.5556.KD.L: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 35 metrów wzdłuż tego terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka, ul. Polskich Marynarzy) i/lub terenu Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu) poprzez zjazd publiczny usytuowany na przedłużeniu ul. Hrubieszowskiej oraz – z zastrzeżeniem pkt 2 – od ulicy Z.G.5551.KD.GP;
- 2) dopuszcza się tymczasowy dojazd od ulicy Z.G.5551.KD.GP do czasu realizacji ulicy zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) sklepy o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
  - b) sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup> – 35 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży;
  - c) obiekty ekspozycyjno – handlowe – 20 miejsc postojowych/1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5551.KD.GP, Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu), Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka);

2) kolektor deszczowy o średnicy 0,50 - 0,80 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;

- 3) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 23. Teren elementarny Z.G.5517.KSP**

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

Przeznaczenie terenu: stacja paliw.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) dopuszcza się reklamy wolno stojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa poprzez teren Z.G.5516.UC zgodnie z ustaleniami w § 22 ust.5 pkt 1 i 2;
- 2) realizację zabudowy, jej przebudowę, rozbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika - minimum 4 miejsca postojowe/1obiekt.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 24. Teren elementarny Z.G.5518.U**

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

Przeznaczenie terenu: usługi motoryzacyjne, gastronomia.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami płaskimi;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) dopuszcza się reklamy wolno stojące i wbudowane związane z użytkowaniem terenu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa poprzez teren Z.G.5516.UC zgodnie z ustaleniami w § 22 ust.5 pkt 1 i 2;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników określonych w punkcie 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) warsztaty pojazdów mechanicznych – 3 miejsca postojowe/1stanowisko naprawcze;
  - b) myjnie samochodowe – 2 stanowiska postojowe/1stanowisko do mycia;
  - c) inne usługi motoryzacyjne – 2 miejsca postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) gastronomia – 3 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu), Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 25. Teren elementarny Z.G. 5519.WZ,ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnych cieków wodnych;
- 3) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- 2) dopuszcza się lokalizację do 2 budynków dla obsługi terenu zieleni urządzonej:
  - a) o maksymalnej wysokości 1 kondygnacja nadziemna lecz nie więcej niż 5 m do najwyższej położonej krawędzi dachu,
  - b) o maksymalnej powierzchni zabudowy nie przekraczającej łącznie 50m<sup>2</sup>,
  - c) krytych dachami stromymi;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych toalet;
- 5) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 6) ustala się ciąg pieszo-rowerowy łączący teren Z.G.5557.KD.L z terenem Z.G.5597.KD.D oznaczony na rysunku zmiany planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5597.KD.D (ul. Przygodna);
- 2) dopuszcza się lokalizację do trzech miejsc postojowych.

### **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.G.5597.KD.D (ul. Przygodna), Z.G.5519.WZ,ZP;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do zbiorników bezodpływowych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych po oczyszczeniu do strumienia Wierzbak i rzeki Bukowej;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 5) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 26. Teren elementarny Z.G.5520.U**

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

Przeznaczenie terenu: usługi w zakresie: ochrona zdrowia, oświata, żłobki, przedszkola, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo – wychowawcze, punkty opieki nad dziećmi.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 40% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy określona na rysunku zmiany planu;
- 5) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego;
- 6) zakazuje się lokalizacji reklam.

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



Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5598.KD.D;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci - 2 miejsca postojowe/ 12 dzieci;
  - b) przychodnia – 1 miejsce postojowe/1 gabinet;
  - c) dom opieki społecznej – 2 miejsca postojowe/5 zatrudnionych;
  - d) placówka opiekuńczo - wychowawcza – 2 miejsca postojowe/5 zatrudnionych;
- 4) w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych w terenie Z.G.5598.KD.D, sytuowanych wzdłuż terenu elementarnego,

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5597.KD.D (ul. Przygodna), Z.G.5598.KD.D;
- 2) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 27. Teren elementarny Z.G.5521.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na obszarze objętym SZM: 50% w graniach działki budowlanej;
- 3) teren częściowo objęty SZM.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu – zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy dla terenu objętego SZM 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obiekty do likwidacji oznaczone na rysunku zmiany planu.

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1200m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenów: Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) lub Z.G.5598.KD.D;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenów Z.G.5557.KD.L i Z.G.5598.KD.D: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do bezpośrednio przylegających granic terenów: Z.G.5557.KD.L i Z.G.5598.KD.D. – 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tych terenów.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KD.L i/lub Z.G.5598.KD.D;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;

- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
- budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5556.KD.L, Z.G.5557.KD.L, Z.G.5598.KD.D;
- sieć wodociągowa o średnicy 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie Z.G.5598.KD.D;
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 28. Teren elementarny Z.G.5522.MN,U**

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

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie: obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

- teren objęty SZM;
- minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej 75%.

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

- maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9,0 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- budynki kryte dachami stromymi;
- zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- zakazuje się lokalizacji reklam.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- obsługa z terenu Z.G.5598.KD.D i/lub Z.G. Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna);
- realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - biura i usługi – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna), Z.G.5598.KD.D;
- teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 29. Teren elementarny Z.G.5523.WZ,ZP**

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

- przeznaczenie terenu: ujęcie wody podziemnej „Świerczewo”. Inwestycja celu publicznego;
- dopuszcza się realizację zieleni urządzonej.

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

Teren objęty SZM.

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

- dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z funkcjonowaniem i rozbudową ujęcia wody;
- zakazuje się lokalizacji reklam;
- teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5597.KD.D (ul. Przygodna) i/lub Z.G.5600.KD.D;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) magistrale wodociągowe o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci inżynierskich;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

## **§ 30. Teren elementarny Z.G.5524.WZ**

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

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

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 10% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z eksploatacją i rozbudową ujęcia wody;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego nie związanego z funkcją terenu;
- 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków w zakresie niezbędnym dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania terenu;
- 6) przy rozbudowie istniejących budynków:
  - a) obowiązuje zachowanie wysokości zabudowy,
  - b) obowiązuje zachowanie geometrii dachów,
  - c) dopuszcza się doświetlenie poddaszy wyłącznie poprzez okna połaciowe,
  - d) obowiązuje nawiązanie do typu zabudowy istniejącej;
- 7) dopuszcza się lokalizację nowych budynków związanych z funkcjonowaniem terenu:
  - a) o maksymalnej wysokości do 3 kondygnacji lecz nie wyżej niż 12 metrów do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu,
  - b) krytych dachami stromymi o pokryciu ceramicznym lub ceramiczno podobnym,
  - c) z zastosowaniem doświetlenia poddaszy wyłącznie oknami połaciowymi,
  - d) nawiązujących do typu zabudowy istniejącej na działce.
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 9) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 10) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna) i/lub Z.G.5598.KD.D i/lub Z.G.5599.KD.D i/lub Z.G.5562.KD.D;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) ustala się dostęp do terenu Z.G.5585.E.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód deszczowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci inżynierskie uzbrojenia w terenach: Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna), Z.G.5597.KD.D, Z.G.5598.KD.D, Z.G.5599.KD.D;
- 2) dopuszcza się tymczasowe lokalne gromadzenie ścieków sanitarnych w zbiornikach bezodpływowych - do czasu budowy kanalizacji sanitarnej w terenach: Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna), Z.G.5597.KD.D, Z.G.5598.KD.D, Z.G.5599.KD.D;
- 3) magistrale i sieci wodociągowe o średnicy 250 – 630 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji z wyłączeniem terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;

5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 31. Teren elementarny Z.G.5525.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej.

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

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

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) obowiązuje uporządkowanie terenu wokół „oczka wodnego” i wyposażenie go w obiekty małej architektury, w celu stworzenia terenu wypoczynkowego;
- 5) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 6) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5599.KD.D i/lub Z.G.5562.KD.D;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) magistrala ciepła o średnicy 2x350 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu „oczka wodnego”;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 32. Teren elementarny Z.G.5526.US**

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

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

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) funkcje towarzyszące, określone w ust. 1 pkt 2 nie mogą przekraczać 25% dopuszczonej powierzchni zabudowy;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu. Dla zabudowy tymczasowej obowiązują formy zabudowy i powierzchnia zabudowy jak dla zabudowy docelowej;
- 6) dopuszcza się lokalizacje naziemnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;
- 7) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej, gastronomii o powierzchni sali konsumpcyjnej do 100m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;

- 10) dopuszcza się lokalizację reklam związanych z funkcją terenu;
- 11) zakazuje się grodzenia terenu wzdłuż południowych granic działek;
- 12) dopuszcza się ogrodzenie terenu od strony południowej w odległości 15 metrów od granicy terenu Z.G.5529.ZP;
- 13) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 14) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G. 5600.KD.D i/lub Z.G.5576.KP;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub użytkowania terenu oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów) – 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
  - b) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) – 2 miejsca postojowe/1 kort;
  - c) inne obiekty rekreacyjno – sportowe – 2 miejsca postojowe/10 użytkowników;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - e) gastronomia – 3 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5552.KD.G, Z.G. 5600.KD.D, Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska), Z.G.5576.KP;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów i nawierzchni utwardzonych poprzez lokalne urządzenia oczyszczające do rzeki Bukowej i gruntu;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 33. Teren elementarny Z.G.5527.ZP**

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

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

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) obowiązuje utworzenie zieleni parkowej z zielenią ozdobną gatunkowo zróżnicowaną;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego: 85%;
- 4) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego;
- 5) w pasie 6 m jednostronnie lub 3 m dwustronnie wzdłuż linii brzegu cieku zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do cieku w celu konserwacji.

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

- 1) w obiektach określonych w ust. 1 pkt 2 dopuszcza się lokalizację zaplecza socjalno – biurowego, drobnej gastronomii, sal szkoleniowych itp.;
- 2) funkcje określone w pkt 1 dopuszcza się również w formie wbudowanej w obiekty określone w ust. 1 pkt 1;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach terenu elementarnego: 5%;
- 4) dopuszcza się przeznaczenie maksymalnie do 20% powierzchni zabudowy dla funkcji towarzyszących: gastronomia, sale konferencyjne;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 6) budynki kryte dachami stromymi;
- 7) zabudowa o szczególnych wymaganiach budowlanych;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 9) lokalizacja budynków dla funkcji towarzyszących możliwa jest łącznie z realizacją funkcji określonej w ust. 1 pkt 1;
- 10) zakazuje się lokalizacji zagospodarowania tymczasowego, nie związanego z funkcją terenu;
- 11) zakazuje się lokalizacji reklam nie związanych z funkcją terenu;

- 12) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 13) dopuszcza się sporządzenie kompleksowej koncepcji zagospodarowania terenu;
- 14) dopuszcza się zorganizowanie konkursu na kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu;
- 15) dopuszcza się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 16) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa funkcji wymienionych w ust. 1 pkt 1 z terenu Z.G.5554.KD.Z (ul. Derdowskiego) i Z.G.5555.KD.Z (ul. Witkiewicza);
- 2) obsługę tymczasowych ogrodów działkowych realizuje się poprzez istniejące dojazdy z terenu Z.G.5555.KD.Z i/lub Z.G.5554.KD.Z;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub użytkowania terenu oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) dla funkcji określonych w ust 1 pkt 1 takich jak arboretum, palmiarnia itp: 1 miejsce postojowe/5 użytkowników i 1 miejsce postojowe/5 zatrudnionych;
  - b) sale konferencyjne – 1 miejsce postojowe/5 uczestników.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5552.KD.G, Z.G.5554.KD.Z (ul. Derdowskiego), Z.G.5555.KD.Z (ul. Witkiewicza);
- 2) kolektor sanitarny o średnicy 0,80 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) kolektor sanitarny o średnicy 0,350/0,525 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy kolektora w nowej lokalizacji;
- 4) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 - 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) magistrala ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 6) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 7) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV przeniesionej z terenu Z.G.5555.KD.Z;
- 8) dopuszcza się lokalizację nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV zasilanej linią kablową 15 kV;
- 9) dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej gazu II stopnia przeniesionej z terenu Z.G.5554.KD.Z;
- 10) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 34. Teren elementarny Z.G.5528.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w ulicy Witkiewicza i ul. Przygodnej;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 35. Teren elementarny Z.G.5529.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzonej. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego;
- 3) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.
- 7) ustala się ciąg pieszo-rowerowy łączący teren Z.G.5597.KD.D z terenem Z.G.5576.KP oznaczony na rysunku zmiany planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5597.KD.D (ul. Przygodna) i/lub Z.G.5576.KP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu rzeki Bukowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci inżynierskich;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 36. Teren elementarny Z.G.5530.ZD**

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

Przeznaczenie terenu: ogrody działkowe.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego cieku wodnego;
- 3) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej.

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

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

- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednej altany w granicach działki ogrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) i/lub Z.G.5576.KP oraz poprzez teren Z.G.5533.ZP;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 i 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) magistrała ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci inżynierskich;
- 6) dopuszcza się realizację urządzeń służących utrzymaniu rzeki Bukowej;
- 7) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 37. Teren elementarny Z.G.5531.MN**

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

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

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane o powierzchni minimum 750m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5562.KD.D: 22m;
- 3) kat nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5562.KD.D zawarty w przedziale 85<sup>0</sup>-95<sup>0</sup>.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska) i Z.G.5576.KP;
- 2) realizację zabudowy, lub jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźnika dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ilości min. - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska), Z.G.5576.KP;
- 2) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) magistrała wodociągowa o średnicy 400-450 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz przełożenia w teren Z.G.5562.KD,D;



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

### **§ 38. Teren elementarny Z.G.5532.ZP**

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

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

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego ciek wodnego;
- 3) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;
- 4) obowiązuje utworzenie zieleni parkowej z zielenią ozdobną gatunkowo zróżnicowaną;
- 5) w pasie 6 m jednostronnie lub 3 m dwustronnie wzdłuż linii brzegu ciek zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu uniemożliwiającego dostęp do ciek w celu konserwacji.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) istniejące ogrody działkowe do likwidacji. Dopuszcza się ich dalsze użytkowanie do czasu zapotrzebowania terenu na cele określone w ust. 1;
- 7) dopuszcza się zorganizowanie konkursu na kompleksową koncepcję zagospodarowania terenu;
- 8) w granicach obszaru oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem KS dopuszcza się lokalizację parkingów dla samochodów osobowych dla obsługi terenu elementarnego;
- 9) dopuszcza się utrzymanie istniejących miejsc postojowych dla obsługi ogrodów działkowych;
- 10) w granicach terenu określonego na rysunku zmiany planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa;
- 11) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 12) ustala się ciąg pieszo-rowerowy łączący teren Z.G.5576.KP z Z.G.5552.KD.G oznaczony na rysunku zmiany planu, dopuszcza się zmianę jego przebiegu po zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w ust.1.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5576.KP i/lub poprzez teren Z.G.5574.KS i Z.G.5533.ZP przy wykorzystaniu istniejącego dojazdu od ul. Derdowskiego i/lub z terenu Z.G.5600.KD.D;
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.G.5552.KD.G (ul. Gen. Stanisława Taczaka) na zasadach określonych w § 58 ust.5 pkt 5.

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

- 1) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 - 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) magistrała ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) elektroenergetyczna linia kablowa 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację obiektów i sieci inżynierskich;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 39. Teren elementarny Z.G.5533.ZP**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń urządzona, rekreacyjno - wypoczynkowa wokół jeziora Słoneczne – zbiornik retencyjny. Inwestycja celu publicznego;
- 2) dopuszcza się lokalizację 1 obiektu gastronomicznego o maksymalnej powierzchni zabudowy 120m<sup>2</sup> w miejscu istniejącego pawilonu handlowego przy ul. Ku Słońcu.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się kanalizacji naturalnego ciek wodnego;
- 3) korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Bukowej;

4) zakazuje się wycinania nadwodnych szuwarów i zadrzewień wokół jeziora Słonecznego.

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

- 1) dopuszcza się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 2) dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej, realizacją wyposażenia parkowego, szlaków pieszych, niewielkich naturalnych polan do gier i zabaw;
- 3) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 5) istniejący pawilon handlowy przy ul. Ku Słońcu do likwidacji;
- 6) docelowa forma obiektu gastronomicznego:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 120m<sup>2</sup>, elewacja z materiałów naturalnych lub naturalnopodobnych;
  - b) budynek kryty dachem stromym;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, lecz nie więcej niż 7m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy dla pawilonu gastronomicznego określona na rysunku zmiany planu;
- 8) w sąsiedztwie obiektu gastronomicznego dopuszcza się zagospodarowanie terenu zieleni o pow. maksymalnie 200m<sup>2</sup> na urządzenie sezonowego ogródka gastronomicznego dla klientów;
- 9) dopuszcza się ogrodzenie terenu ozdobnym ogrodzeniem;
- 10) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5550.KD.G (Ku Słońcu), Z.G.5553.KD.G (ul. Derdowskiego) i Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) dopuszcza się dojazd do terenu Z.G.5530.ZD od ulicy Szeligowskiego;
- 3) dopuszcza się dojazd do terenu Z.G.5532.ZP na zasadach określonych w § 38 ust.5;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) istniejące sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna oraz kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) kolektor sanitarny o średnicy 1,40 - 1,60 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 4) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 - 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 5) magistrala ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 6) wyloty kanalizacji deszczowej do Jeziora Słonecznego wyposażać w urządzenia podczyszczające;
- 7) dopuszcza się realizację budowli hydrotechnicznych oraz urządzeń służących utrzymaniu Jeziora Słonecznego;
- 8) projektowany kolektor deszczowy wraz z urządzeniami podczyszczającymi przed zrzutem do Jeziora Słonecznego.

## **§ 40. Teren elementarny Z.G. 5534.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi;

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) i/lub Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska) i/lub Z.G.5565.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi - 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5558.KD.L (ul. Różyckiego), Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego), Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska), Z.G.5565.KDW;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 41. Teren elementarny Z.G.5535.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

- usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych,
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
  - 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
  - 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
  - 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
  - 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
  - 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
  - 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
  - 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Zabużańskiej;
  - 15) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
  - 16) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska);
- 2) część terenu objęta strefą ochronną – teren ochrony bezpośredniej oraz teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 42. Teren elementarny Z.G.5536.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska) i /lub Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska), Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego), Z.G.5558.KD.L;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 43. Teren elementarny Z.G.5537.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Różyckiego;
- 15) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego);
- 2) kanalizacja sanitarna o średnicy 0,3 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 44. Teren elementarny Z.G.5538.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) i/lub Z.G.5565.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5558.KD.L (ul. Różyckiego), Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego), Z.G.5565.KDW, Z.G.5566.KP;
- 2) kanalizacja sanitarna o średnicy 0,3 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 45. Teren elementarny Z.G.5539.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) i/lub Z.G.5566.KP;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia

odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;

3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego), Z.G.5566.KP;

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

### **§ 46. Teren elementarny Z.G.5540.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parterach budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) dopuszcza się wbudowane w partery budynków usługi handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1000m<sup>2</sup> z zachowaniem bezpośredniego dostępu do ul. Szeligowskiego;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5561.KD.D: 35 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5561.KD.D w zakresie 85 - 95 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 20 metrów wzdłuż tego terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - d) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.



- 4) dopuszcza się obniżenie zapotrzebowania na miejsca postojowe o miejsca postojowe realizowane w terenie Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego), wzdłuż terenu elementarnego;
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5587.E.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 47. Teren elementarny Z.G.5541.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska) i Z.G.5567.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska), Z.G.5567.KDW;

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

#### **§ 48. Teren elementarny Z.G.5542.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

Minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu – z zastrzeżeniem pkt 18;
- 3) nowe budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków przy ul. Źródlanej obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m;
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków we frontowych częściach działek ulic Źródlanej i Zabużańskiej;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Źródlanej;
- 15) teren częściowo objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 16) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 17) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych;
- 18) w przypadku rozbudowy, przebudowy, nadbudowy budynków na działce 248/1 z obr. 2098 obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy nie wyższa od istniejącej.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska);
- 2) dopuszcza się obsługę z terenu Z.G.5550.KD.G. (ul. Ku Słońcu) poprzez istniejące zjazdy;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5550.KD.G.( ul. Ku Słońcu), Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 49. Teren elementarny Z.G.5543.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5567.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5567.KDW;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 50. Teren elementarny Z.G.5544.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w partery budynku w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) dopuszcza się wbudowane w partery budynków usługi handlu detalicznego w lokalach o powierzchni sprzedaży do 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania – z zastrzeżeniem pkt 4 - ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 4) dopuszcza się obniżenie zapotrzebowania na miejsca postojowe w terenie o miejsca postojowe realizowane w terenie Z.G.5561.KD.L (ul. Szeligowskiego), wzdłuż terenu elementarnego.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 51. Teren elementarny Z.G.5545.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenie Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta);
- 2) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 52. Teren elementarny Z.G.5546.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach terenu elementarnego 50%.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 9 m do najwyższej położonej krawędzi dachu – z zastrzeżeniem pkt 16;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi, symetrycznymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;

- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeego;
- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach przy ul. Źródlanej;
- 15) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 16) na działce Nr 73 z obr. 2098 dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,5 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5559.KD.D ( ul. Kręta) i/lub Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka) i/lub Z.G.5569.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5559.KD.D ( ul. Kręta), Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka), Z.G.5569.KDW;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 53. Teren elementarny Z.G.5547.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: funkcja mieszkalna jednorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta) i/lub Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka) i/lub Z.G.5569.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta), Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka), Z.G.5569.KDW;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 54. Teren elementarny Z.G.5548.MN,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna, istniejąca wysokość zabudowy do zachowania dla budynków:
  - a) przy ul. Ku Słońcu: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
  - b) przy ul. Krętej: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
  - c) przy ul. Krótkiej: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9m do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
- 3) istniejąca geometria dachów stromych i kąty nachylenia połaci dachowych w budynkach mieszkalnych do zachowania:
  - a) wzdłuż ul. Ku Słońcu: dachy kopertowe;
  - b) wzdłuż ul. Krętej: dachy kalenicowe, symetryczne z usytuowaniem prostopadłym kalenicy do ulicy;
  - c) wzdłuż ul. Krótkiej: dachy kalenicowe, symetryczne z usytuowaniem prostopadłym kalenicy do ulicy;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia istniejących poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 7) dopuszcza się tarasy bez przekrycia i tarasy oszklone. W przypadku przeszkleń tarasów nie stosuje się dachu stromeo;

- 8) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 9) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 11) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m.
- 12) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowych częściach działek, powodujących łączenie zabudowy w ciągi zabudowy;
- 13) zakazuje się przekształcania budynków gospodarczych i garaży w obiekty mieszkalne i usługowe;
- 14) zakazuje się zmiany elewacji frontowych w budynkach:
  - a) przy ul. Ku Słońcu od nr 44 do nr 57,
  - b) przy ul. Krętej,
  - c) przy ul. Krótkiej.
- 15) zabudowa gospodarcza i garażowa na tyłach działek jednokondygnacyjna, kryta dachem stromym, dwuspadowym, o maksymalnej wysokości do 5m, liczona do najwyższej położonej części konstrukcyjnej dachu;
- 16) teren objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta) i/lub Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka) i/lub Z.G.5568.KDW i/lub Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu);
- 2) zakaz lokalizacji nowych zjazdów od ulicy Z.G.5550.KD.G;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;
- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu), Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta), Z.G.5560.KD.D (ul. Krótka), Z.G.5569.KDW;
- 2) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 55. Teren elementarny Z.G.5549.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się pomniejszania istniejącej powierzchni biologicznie czynnej w granicach działki budowlanej.

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

- 1) zakazuje się powiększania istniejącej powierzchni zabudowy działki budowlanej;
- 2) istniejąca wysokość zabudowy do zachowania;
- 3) istniejąca geometria dachu do zachowania;
- 4) dopuszcza się dodatkowe doświetlenie poddaszy wyłącznie w formie okien połaciowych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę – z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2 – realizuje się od ulicy i Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta);
- 2) dopuszcza się obsługę od ulicy Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu) poprzez istniejący zjazd;
- 3) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 4;



- 4) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
- a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - d) lokale handlowe (z wyłączeniem sklepów z art. spożywczymi) – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 5) ustala się dostęp do terenu Z.G.5588.E.

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

Zaopatrzenie w wodę, gaz ciepło i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu), Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta), Z.G.5533.ZP.

### **§ 56. Teren elementarny Z.G. 5550.KD.G – ul. Ku Słońcu**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową i pętlą tramwajowo - autobusową.

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

- 1) teren częściowo objęty SZM;
- 2) obowiązuje wprowadzenie zorganizowanej zieleni publicznej.

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

- 1) na odcinku od ul. Derdowskiego do ul. Przygodnej zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) na odcinku od ul. Przygodnej do ulicy Z.G.5551.KD.GP zakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 3 - lokalizacji reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy;
- 3) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji reklam wolno stojących istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu;
- 4) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej; rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 5) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 6) w granicach wydzielenia 1.KM dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących pętli tramwajowej takich jak np. dyspozytornia, pogotowie techniczne, poczekalnia, pomieszczenia socjalne itp., a także lokalizację szaletu publicznego;
- 7) dla zabudowy wymienionej w pkt 6 obowiązuje:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy 200m<sup>2</sup>;
  - b) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 8 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
  - c) budynki kryte dachami płaskimi;
- 8) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 3, pkt 9 i pkt 10 - zagospodarowania tymczasowego;
- 9) dopuszcza się, jako obiekt towarzyszący pętli tramwajowej, lokalizację jednego kiosku - ze sprzedażą prasy, biletów komunikacji miejskiej, biletów postojowych itp. - o powierzchni zabudowy do 12 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 3.5 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcji dachu płaskiego;
- 10) ustalenie w pkt 8 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy oraz między jezdniami ulicy;
- 11) teren częściowo objęty strefą B ochrony zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 12) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 13) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 42 m do 195,2 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój – dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe. Dopuszcza się realizację jezdni wspomagających dla obsługi przyległej zabudowy;

- 2) torowisko tramwajowe wydzielone usytuowane w pasie pomiędzy jezdniami ulicy;
- 3) pętlę tramwajową i autobusową lokalizuje się w granicach terenu 1.KM, określonego na rysunku zmiany planu;
- 4) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 6 - lokalizacji nowych zjazdów publicznych i indywidualnych;
- 6) ustalenie w pkt 5 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od ul. Ku Słońcu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrale wodociągowe o średnicy 400 – 600 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) magistrala ciepła o średnicy 2x350 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych o średnicy 2x200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) projektowane kolektory deszczowe;
- 7) dopuszcza się prowadzenie rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 8) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 57. Teren elementarny Z.G.5551.KD.GP**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna ruchu przyśpieszonego.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej na projektowanym odcinku ulicy.

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

- 1) zakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 2 - lokalizacji reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne;
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy GP;
- 2) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji reklam wolno stojących istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu;
- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 2, pkt 5 i pkt 6;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe zielenią niską i wysoką;
- 6) dopuszcza się tymczasowy dojazd do terenów handlowo – usługowych przylegających do ulicy od strony północnej do czasu zagospodarowania terenu ulicy zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 7) w granicach terenu określonego na rysunku zmiany planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 179,1 m do 188,6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, min. jednostronny chodnik, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) zakazuje się – z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5 - bezpośredniej obsługi terenów otaczających z ulicy.

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

- 1) sieci elektroenergetyczne oraz kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie rurociągu tłoczego ścieków sanitarnych;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 58. Teren elementarny Z.G.5552.KD.G - ul. Gen. Stanisława Taczaka**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna - ulica główna wraz z trasą tramwajową.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) w pasie rozdzielającym jezdnie ulicy po obu stronach torowiska tramwajowego oraz po obu stronach ulicy szpalery drzew.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji – z zastrzeżeniem pkt 2 - reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne;
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 150 m;
- 2) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji reklam wolno stojących istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu;
- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 6 - zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustalenie w pkt 5 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami);
- 7) dopuszcza się tymczasowe dojazdy do istniejących ogrodów działkowych zgodnie z ustaleniami w ust. 5 pkt 5.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 67,5 m do 71,4 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu z torowiskiem tramwajowym, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) torowisko tramwajowe wydzielone, usytuowane w pasie między jezdniami;
- 3) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 4) zakazuje się- z zastrzeżeniem pkt 5 - bezpośredniej obsługi terenów otaczających;
- 5) od ulicy Z.G.5552.KD.G dopuszcza się jedno połączenie do terenu Z.G.5532.ZP, ograniczone do relacji prawoskrętnych;
- 6) pomiędzy terenami Z.G.5527.ZP i Z.G.5532.ZP obowiązuje wprowadzenie bezkolizyjnego przejścia dla pieszych.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 - 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) magistrala ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) kolektory sanitarne o średnicy 0,35/0,525 -1,40 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) kolektory deszczowe o średnicy 0,50 – 0,60 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 7) przepust drogowy - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 8) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Świerczewo”.

## **§ 59. Teren elementarny Z.G.5553.KD.G - ul. Hieronima Derdowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica główna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji – z zastrzeżeniem pkt 2 - reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne;
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy;
- 2) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji reklam wolno stojących istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu;
- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 6 - zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustalenie w pkt 5 nie dotyczy:
  - a) zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy;
  - b) istniejącego parkingu dla samochodów osobowych;
- 7) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 35,0 m do 59,5 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki i ścieżki rowerowe;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów - z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustalenie w pkt 3 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od ul. Derdowskiego oraz dojazdu do parkingu Z.G.5574.KS i terenu Z.G.5533.ZP.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrała wodociągowa o średnicy 300- 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociągi średniego ciśnienia o średnicy 150 - 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) magistrała ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) kolektory sanitarne o średnicy 0,40 - 1,60 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) kolektory deszczowe o średnicy 0,50 – 0,60 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 7) projektowany kolektor deszczowy;
- 8) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Świerczewo”.

### **§ 60. Teren elementarny Z.G.5554.KD.Z - ul. Hieronima Derdowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji – z zastrzeżeniem pkt 2 - reklam wolno stojących:
  - a) w pasie rozdzielającym jezdnie główne,
  - b) poza pasem rozdzielającym jezdnie główne w odstępach mniejszych niż 100 m; ustalenie nie dotyczy reklam związanych z działalnością stacji paliw usytuowanych przy ulicy;
- 2) dopuszcza się przedłużanie lokalizacji reklam wolno stojących istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu;

- 3) lokalizację reklam wolno stojących warunkuje się nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji kołowej, rowerowej i pieszej, w tym dla umieszczania znaków i sygnałów drogowych oraz dla prowadzenia sieci inżynierskiej;
- 4) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 5) zakazuje się - z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 6 - zagospodarowania tymczasowego;
- 6) ustalenie w pkt 4 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską (w tym krzewami) pasów poza jezdnią ulicy, zagospodarowania tymczasowego związanego z istniejącymi ogrodami działkowymi, ciągów pieszych i rowerowych.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 39,0 m. do 59,5 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów publicznych i indywidualnych - z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) ustalenie w pkt 3 nie dotyczy istniejących w dniu uchwalenia zmiany planu działek gruntu, do których dostęp możliwy jest jedynie od ul. Derdowskiego;
- 5) dopuszcza się jeden nowy zjazd dla obsługi nowego zagospodarowania planowanego na terenie elementarnym Z.G.5527.ZP.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 300- 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) stacja redukcyjno-pomiarowa gazu II stopnia - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i przeniesienia w teren Z.G.5527.ZP;
- 4) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 150 - 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) gazociąg niskiego ciśnienia o średnicy 300 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) magistrale ciepłe o średnicy 2x500 - 700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 7) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 8) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Świerczewo”.

### **§ 61. Teren elementarny Z.G.5555.KD.Z - ul. Stanisława Ignacego Witkiewicza**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica zbiorcza.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego związanego z istniejącymi ogrodami działkowym, oraz ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
- 3) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 37,6 m do 50,7 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: dwie jezdnie po dwa pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 300 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 250 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) gazociąg niskiego ciśnienia o średnicy 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 5) magistrala ciepła o średnicy 2x700 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 6) kolektory sanitarne o średnicy 0,35/0,525 – 0,8 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 7) kolektor deszczowy o średnicy 1,0 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 8) stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV- z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i przeniesienia w teren Z.G.5527.ZP;
- 9) teren częściowo objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 62. Teren elementarny Z.G.5556.KD.L - ul. Gen. Stanisława Maczka, ul. Polskich Marynarzy**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – lokalna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 43,9 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) wzdłuż ul. Gen. Stanisława Maczka ścieżka rowerowa oddzielona od chodnika pasem zieleni o szerokości minimum 2 m;
- 4) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok tylko przy jezdni ulicy Gen. Stanisława Maczka.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 125 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) magistrale ciepłe o średnicy 2x350 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) kolektor deszczowy o średnicy 1,00 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora w terenie elementarnym;
- 5) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenie elementarnym;
- 6) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 63. Teren elementarny Z.G.5557.KD.L - ul. Polskich Marynarzy**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

## **2. Ustalenia ekologiczne:**

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej na projektowanym odcinku ulicy.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego - z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) ustalenie w pkt 2 nie dotyczy zagospodarowania tymczasowego zielenią niską i wysoką.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 14,5 m do 27,2 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

## **5. Ustalenia komunikacyjne:**

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią;
- 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) kolektory deszczowe o średnicy 1,00 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego kolektora;
- 3) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu;
- 4) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 5) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa oraz rurociągi tłoczne ścieków sanitarnych;
- 6) projektowany przepust drogowy na strumieniu Wierzbak;
- 7) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 64. Teren elementarny Z.G.5558.KD.L - ul. Źródłana, ul. Różyckiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica lokalna.

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

- 1) teren częściowo objęty SZM;
- 2) wzdłuż ul. Źródłanej, po jej wschodniej stronie, obowiązuje utrzymanie i odtworzenie szpaleru drzew.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren częściowo objęty objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 5) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 15,4 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

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

## **§ 65. Teren elementarny Z.G.5559.KD.D - ul. Kręta**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) zakazuje się zmniejszania zasobu zieleni.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren częściowo objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 12,1 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

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

## **§ 66. Teren elementarny Z.G.5560.KD.D - ul. Krótka**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) utrzymanie i uzupełnienie zachowanej kamiennej nawierzchni jezdni;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,9 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu. obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

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

## **§ 67. Teren elementarny Z.G.5561.KD.D - ul. Tadeusza Szeligowskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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



- 1) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 2) zakazuje się – z zastrzeżeniem pkt 3 i 4 - zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się przedłużenie lokalizacji istniejącego obiektu tymczasowego branży spożywczej na okres do 10 lat od daty uchwalenia niniejszej zmiany planu lub lokalizację - w miejsce istniejącego - nowego kiosku branży spożywczej - o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup> i maksymalnej wysokości 4,5 m od poziomu chodnika do najwyższej położonego elementu konstrukcji dachu płaskiego lub stromego na okres do 10 lat od daty uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 4) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie zielenią;
- 5) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

- 1) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,3 m do 20 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, min. jednostronny chodnik;
- 2) miejsca postojowe dla samochodów osobowych realizuje się w formie zatok przy jezdni ulicy;
- 3) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 400-450 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 68. Teren elementarny Z.G.5562.KD.D - ul. Zabużańska**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren częściowo objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej;
- 5) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 8,8 m do 14,1 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu.
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

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

- 1) ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 4) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 5) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 69. Teren elementarny Z.G.5563.KD.D - ul. Leona Babińskiego**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników przynajmniej na odcinkach pomiędzy skrzyżowaniami;
- 3) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 4) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 4,4 m do 14,1 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust.1.

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

- 1) ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

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

## **§ 70. Teren elementarny Z.G.5564.KD.D - ul. Przygodna**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 7,2 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: ulica w formie ciągu pieszo – jezdnego ze ścieżką rowerową;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 630 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 71. Teren elementarny Z.G.5565.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;

3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Droga w formie ciągu pieszo – jezdni bez wyodrębniania jezdni i chodników o szerokości 5 m.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

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

**§ 72. Teren elementarny Z.G.5566.KP**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

- 1) teren objęty SZM;
- 2) nawierzchnię ciągu realizuje się jako przepuszczalną.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:**

Szerokość ciągu pieszego min. 3 m.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

- 1) sieci: telekomunikacyjna i kanalizacja sanitarna - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

**§ 73. Teren elementarny Z.G.5567.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

**4. Ustalenia zasad parcelacji:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

**5. Ustalenia komunikacyjne:**

Droga w formie ciągu pieszo – jezdni bez wydzielenia jezdni i chodników o szerokości 5 m.

**6. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:**

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

**§ 74. Teren elementarny Z.G.5568.KDW**

**1. Ustalenia funkcjonalne:**

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

**2. Ustalenia ekologiczne:**

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,3 m do 2,6 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

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

Droga gospodarcza do obsługi zaplecza nieruchomości przy ul. Źródlanej 24 - 38.

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

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

### **§ 75. Teren elementarny Z.G.5569.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą B zachowanych elementów historycznej struktury przestrzennej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,4 m do 3,1 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów.

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

Droga gospodarcza do obsługi zaplecza nieruchomości przy ul. Źródlanej 8 – 22, ul. Krótka 13 a, ul. Kręta 1 - 9.

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

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

### **§ 76. Teren elementarny Z.G.5570.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;

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

- 1) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci: wodociągowej, gazowej, ciepłej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 77. Teren elementarny Z.G.5571.KPR**

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

Przeznaczenie: ciąg pieszo – rowerowy.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni, rozdzielającego ciąg pieszy i rowerowy, o szerokości min. 1 m;
- 2) zakazuje się kanalizacji strumienia Wierzbak.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wyposażenie ciągu pieszo – rowerowego w elementy małej architektury;
- 4) przejście przez strumień realizuje się wyłącznie w formie mostku;
- 5) dopuszcza się wykonanie mostku z elementów drewnianych.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m.

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

- 1) ustala się przekrój: ścieżka rowerowa – 3 m, chodnik – 2 m;
- 2) chodnik oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni szerokości min. 1 m.

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

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

## **§ 78. Teren elementarny Z.G.5572.KPR**

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

Przeznaczenie : ciąg pieszo – rowerowy.

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

- 1) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni , rozdzielającego ciąg pieszy i rowerowy, o szerokości min. 1 m;
- 2) zakazuje się kanalizacji strumienia Wierzbak;

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) dopuszcza się wyposażenie ciągu pieszo – rowerowego w elementy małej architektury;
- 4) przejście przez strumień realizuje się wyłącznie w formie mostku;
- 5) dopuszcza się wykonanie mostku z elementów drewnianych.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6,5 m.

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

- 1) ustala się przekrój: ścieżka rowerowa – 3 m, chodnik – 2 m;
- 2) chodnik oddzielony od ścieżki rowerowej pasem zieleni szerokości min. 1 m.

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w terenie elementarnym;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 79. Teren elementarny Z.G.5573.KD.Z**

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

Przeznaczenie: droga publiczna – ulica zbiorcza. Pas terenu na poszerzenie pasa drogowego ul. Witkiewicza.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Szerokość pasa terenu zmienna od 2 m do 4,1 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

W granicach terenu obowiązuje wprowadzenie chodnika ulicy Witkiewicza.

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

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

#### **§ 80. Teren elementarny Z.G.5574.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego. Ustalenie nie dotyczy dojazdu do ogrodów działkowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) teren objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod parking określony w ust. 1;

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5553.KD.G (ul. Derdowskiego);
- 2) połączenie z ulicą Z.G.5553.KD.G ograniczone do relacji prawoskrętnych;

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

- 1) odprowadzenie wód deszczowych po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej w terenie Z.G.5553.KD.G (ul. Derdowskiego);
- 2) magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 150 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym;
- 4) kolektor sanitarny o średnicy 1,60 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w terenie elementarnym.

#### **§ 81. Teren elementarny Z.G.5575.KS**

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

Przeznaczenie terenu: parking dla samochodów osobowych.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) nakazuje się wprowadzenie zieleni wielopiętrowej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu elementarnego 50%.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 3) strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod parking określony w ust. 1;

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

Obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) i/lub Z.G.5562.KD.D (ul. Zabużańska);

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

- 1) odprowadzenie wód deszczowych po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej w terenie Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) magistrała wodociągowa o średnicy 400 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz przełożenia w teren Z.G.5562.KD,D;
- 3) gazociąg średniego ciśnienia o średnicy 200 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”;
- 5) projektowana studnia awaryjna, oznaczona na rysunku zmiany planu.

## **§ 82. Teren elementarny Z.G.5576.KP**

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

Przeznaczenie terenu: ciąg pieszy.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren częściowo objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 4) ciąg pieszo-rowerowy łączący teren Z.G.5529.ZP z Z.G.5532.ZP oznaczony na rysunku zmiany planu.

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

Szerokość w liniach rozgraniczających 8 m.

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

- 1) ustala się przekrój: minimalną szerokość ciągu pieszego 5 m;
- 2) dopuszcza się dojazd do terenów: Z.G.5529.ZP, Z.G.5532.ZP i Z.G.5530.ZD.

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

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

## **§ 83. Teren elementarny Z.G.5577.U**

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

Przeznaczenie terenu: usługi w zakresie: ochrona zdrowia, oświata, przedszkole, domy opieki społecznej, placówki opiekuńczo – wychowawcze.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna 50% powierzchni terenu elementarnego.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 45% powierzchni terenu elementarnego;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych 35 – 45 stopni;
- 4) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

- 1) zakazuje się podziału terenu;
- 2) dopuszcza się scalenie istniejących działek budowlanych.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5562.KD.D (ul. Zabuzajska) i/lub Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) przychodnie, gabinety lekarskie – 1 miejsce postojowe/1 gabinet;
  - b) przedszkole, miejsca dziennego pobytu dzieci – 1 miejsce postojowe/30 osób;
  - c) dom opieki społecznej – 2 miejsca postojowe/5 zatrudnionych;
  - d) placówka opiekuńczo – wychowawcza – 2 miejsca postojowe/5 zatrudnionych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5562.KD.D (ul. Zabuzajska), Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego), Z.G.5567.KDW;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 84. Teren elementarny Z.G.5578.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5594.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 85. Teren elementarny Z.G.5579.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę terenu realizuje się od terenu Z.G.5572.KPR;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 2) elektroenergetyczna linia napowietrzna 15 kV - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci kablowej w nowej lokalizacji;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 86. Teren elementarny Z.G.5580.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy) poprzez teren Z.G.5502.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 87. Teren elementarny Z.G.5581.E**



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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę terenu realizuje się od ulicy Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) poprzez teren Z.G.5512.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 88. Teren elementarny Z.G.5582.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) poprzez teren Z.G.5513.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 89. Teren elementarny Z.G.5583.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

- 1) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w granicach działki budowlanej: 30% – z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna na obszarze objętym SZM: 50% w graniach działki budowlanej;
- 3) teren częściowo objęty SZM.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej 40%;
- 2) wysokość zabudowy od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 18 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu – zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość zabudowy dla terenu objętego SZM 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 metrów do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 4) budynki kryte dachami stromymi;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

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

- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o powierzchni min. 1200m<sup>2</sup> z zachowaniem dostępu do terenu Z.G.5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka) lub Z.G.5599.KD.D;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej wzdłuż terenu Z.G.5599.KD.D: 30 m;
- 3) kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przylegającej granicy terenu Z.G.5599.KD.D.: 90 stopni, obowiązujący w pasie o szerokości 30 metrów wzdłuż tego terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G. 5556.KD.L (ul. Gen. Stanisława Maczka, ul. Polskich Marynarzy) i/lub terenu Z.G.5599.KD.D;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne wielorodzinne - 1 miejsce postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) ustala się dostęp do terenu Z.G.5584.E;

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G. 5556.KD.L (ul. Polskich Marynarzy), Z.G.5599.KD.D, Z.G.5550.KD.G (ul. Ku Słońcu);
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 90. Teren elementarny Z.G.5584.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5599.KD.D poprzez teren Z.G.5583.MW,U;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 91. Teren elementarny Z.G.5585.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna) poprzez teren Z.G.5524.WZ;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 92. Teren elementarny Z.G.5586.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5562.KD.D (Zabużańska);
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 93. Teren elementarny Z.G.5587.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego) poprzez teren Z.G.5540.MW,U;
- 2) nie obowiązują wymagania dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

#### **§ 94. Teren elementarny Z.G.5588.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta) poprzez teren Z.G.5549.MW,U;
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

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

- 1) wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV – z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy i remontu;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 95. Teren elementarny Z.G.5589.KPS**

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

Przeznaczenie terenu: przepompownia ścieków.

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

Dopuszcza się obsadzenie granic terenu zielenią wysoką.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługę realizuje się od ulicy Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) nie obowiązuje lokalizacja miejsc postojowych.

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

- 1) projektowana przepompownia ścieków sanitarnych;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 96. Teren elementarny Z.G.5590.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parteru budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy w granicach działki budowlanej: 40%;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 12 m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki mieszkalne kryte dachami stromymi;
- 4) w przypadku rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków obowiązują dachy strome, kalenicowe, łamane oraz pulpitowe, z pokryciem ceramicznym lub ceramiczno podobnym, z zachowaniem geometrii głównego dachu budynku mieszkalnego;
- 5) dopuszcza się doświetlenia poddaszy wyłącznie poprzez zastosowanie lukarn o szerokości do 1,5 m lub okien połaciowych;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących lokali mieszkalnych w parterach budynków na cele usługowe poprzez nawiązanie do osi symetrii, linii podziałów, rozmieszczenia i proporcji otworów okiennych, kształtów i podziałów stolarki, usytuowania i profili gzymsów, nadproży, obramowań okiennych i pozostałych elementów wystroju architektonicznego, a także rozwiązań materiałowych i kolorystycznych;
- 7) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 8) obowiązująca linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy oznaczona na rysunku zmiany planu;
- 10) obowiązuje ogrodzenie frontu działek ogrodzeniem ażurowym o wysokości od 1,1 m do 1,6 m;
- 11) zakazuje się rozbudowy budynków i budowy nowych budynków gospodarczych i garaży we frontowej części działki od strony ul. Źródlanej;
- 12) zakazuje się zmiany elewacji frontowej w budynkach przy ul. Źródlanej;
- 13) teren objęty strefą B ochrony historycznej struktury przestrzennej;
- 14) teren częściowo objęty strefą W III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5563.KD.D (Babińskiego) Z.G.5567.KDW;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
  - b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G. Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana), Z.G.5563.KD.D (ul. Babińskiego), Z.G.5567.KDW;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 97. Teren elementarny Z.G.5591.MW,U**

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszcza się usługi wbudowane w parteru budynków w zakresie obsługi firm i klientów, zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 12;
- 3) zakazuje się lokalizacji lokali handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 100m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego) i/lub Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta) i/lub Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt. 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:

- a) budynki mieszkalne jednorodzinne - 2 miejsca postojowe/ 1 mieszkanie;
- b) biura – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- c) usługi – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G. Z.G.5558.KD.L (ul. Źródłana, ul. Różyckiego), Z.G.5559.KD.D (ul. Kręta), Z.G.5561.KD.D (ul. Szeligowskiego);

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

### **§ 98. Teren elementarny Z.G.5592.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5593.KDW;
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

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

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

- 1) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 99. Teren elementarny Z.G.5593.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Dopuszcza się wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki.

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

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

### **§ 100. Teren elementarny Z.G.5594.KDW**

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

Przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna.

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

Obowiązuje wprowadzenie bogatego programu zieleni przyulicznej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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

Szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 29.8 m, zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

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

Ustala się przekrój: jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, zatoki parkingowe dla samochodów osobowych.

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

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

### **§ 101. Teren elementarny Z.G.5595.E**

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

Przeznaczenie terenu: stacja transformatorowa.

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

Dopuszcza się urządzenie dojazdu do stacji transformatorowej jako nawierzchni przepuszczalnej.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących i wbudowanych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i zagospodarowania tymczasowego;
- 3) maksymalna wysokość stacji transformatorowej 3,5 metra;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy 25m<sup>2</sup>;

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5557.KDL (ul. Polskich Marynarzy);
- 2) nie obowiązują wymogi dotyczące lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) projektowana wolno stojąca stacja transformatorowa 15/0,4 kV zasilana linią kablową 15 kV;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 102. Teren elementarny Z.G.5596.ZP**

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

Przeznaczenie terenu: zieleni urządzona. Inwestycja celu publicznego.

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

- 1) teren objęty SZM;
- 2) obowiązuje utworzenie zieleni parkowej z zielenią ozdobną gatunkowo zróżnicowaną.

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

- 1) zakazuje się zabudowy terenu;
- 2) dopuszcza się urządzenie ścieżki przyrodniczo – dydaktycznej;
- 3) dopuszcza się wyposażenie terenu w elementy związane z realizacją ścieżki dydaktyczno – przyrodniczej, realizacją wyposażenia parkowego, szlaków pieszych, niewielkich naturalnych polan do gier i zabaw;
- 4) zakazuje się lokalizacji reklam;
- 5) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 6) w granicach terenu określonego na rysunku zmiany planu: obszar pod budownictwo ochronne na wypadek wprowadzenia stanu zagrożenia państwa.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G.5599.KD.D i/lub Z.G.5564.KD.D (ul. Przygodna);
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc postojowych.

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy sieci w nowej lokalizacji;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 103. Teren elementarny Z.G.5597.KD.D - ul. Przygodna**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) ciąg pieszo-rowerowy łączący teren Z.G.5519.WZ,ZP z Z.G.5529.ZP oznaczony na rysunku zmiany planu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,9 m do 13,3 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: ulica w ciągu pieszo – jezdni ze ścieżką rowerową;
- 2) ulicę obejmuje się strefą ruchu uspokojonego.

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

- 1) sieć wodociągowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowej sieci w terenie elementarnym;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
- 3) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 104. Teren elementarny Z.G.5598.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren częściowo objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 3) obiekty do likwidacji oznaczone na rysunku zmiany planu.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 13,4 m do 20,0 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdni o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, elektroenergetyczna, kanalizacja deszczowa - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) rurociąg drenarski o średnicy 0,50 m - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji i budowy nowego rurociągu w terenie Z.G.5557.KD.L (ul. Polskich Marynarzy);
- 3) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepła, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

## **§ 105. Teren elementarny Z.G.5599.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren częściowo objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących;
- 2) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego.

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



- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 2) przebieg ścieżki rowerowej poza jezdnią ulicy;
- 3) dopuszcza się usytuowanie ścieżki rowerowej w jezdni ulicy na dodatkowych pasach o szerokości minimum 1,5 m dla każdego kierunku ruchu.

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

- 1) sieci: wodociągowa, gazowa, elektroenergetyczna, kanalizacja sanitarna i deszczowa, rurociąg tłoczny ścieków sanitarnych - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu, likwidacji oraz budowy nowych sieci w terenie elementarnym;
- 2) magistrala wodociągowa o średnicy 630 mm - z dopuszczeniem przebudowy, rozbudowy, remontu;
- 3) projektowana sieć: wodociągowa, gazowa, ciepłna, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna, kanalizacja sanitarna i deszczowa;
- 4) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 106. Teren elementarny Z.G.5600.KD.D**

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

Przeznaczenie terenu: droga publiczna – ulica dojazdowa.

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

Teren objęty SZM.

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

- 1) zakazuje się zagospodarowania tymczasowego;
- 2) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15 m do 17,2 m, zgodna z rysunkiem zmiany planu;
- 2) zakazuje się dokonywania podziałów nie związanych z wydzieleniem działek gruntu pod drogę publiczną określoną w ust. 1.

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

- 1) ustala się przekrój: jezdnia o dwóch pasach ruchu, obustronne chodniki;
- 2) połączenie z terenem Z.G.5552.KD.G ograniczone do relacji prawoskrętnych.

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

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci: wodociągowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **§ 107. Teren elementarny Z.G.5601.US**

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

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

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

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

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje, lecz nie więcej niż 12m do najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 3) budynki kryte dachami stromymi, minimum dwuspadowymi;
- 4) funkcje towarzyszące, określone w ust. 1 pkt 2 nie mogą przekraczać 25% dopuszczonej powierzchni zabudowy;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie tymczasowe związane z przeznaczeniem terenu. Dla zabudowy tymczasowej obowiązują formy zabudowy i powierzchnia zabudowy jak dla zabudowy docelowej;
- 6) dopuszcza się lokalizacje naziemnych urządzeń sportowo - rekreacyjnych;

- 7) dopuszcza się przekrycia naziemnych boisk sportowych tymczasowymi powłokami rozbieralnymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację jako funkcji towarzyszącej, gastronomii o powierzchni sali konsumpcyjnej do 100m<sup>2</sup>;
- 9) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku zmiany planu;
- 10) dopuszcza się lokalizacje reklam związanych z funkcją terenu;
- 11) teren objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego.

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

Zakazuje się podziału terenu.

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

- 1) obsługa z terenu Z.G. 5600.KD.D - z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) realizację zabudowy, zmianę sposobu jej użytkowania lub użytkowania terenu oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę powodującą przyrost potrzeb parkingowych, warunkuje się umieszczeniem na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych, którą określa się na podstawie wskaźników ustalonych w pkt 3;
- 3) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych:
  - a) hale sportowe, boiska (bez miejsc dla widzów) – 1 miejsce postojowe/50 m<sup>2</sup> powierzchni terenu;
  - b) korty tenisowe (bez miejsc dla widzów) – 2 miejsca postojowe/1 kort;
  - c) inne obiekty rekreacyjno – sportowe – 2 miejsca postojowe/10 użytkowników;
  - d) lokale handlowe – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - e) gastronomia - 3 miejsca postojowe/10 miejsc konsumpcyjnych.
- 4) do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami zmiany planu dopuszcza się dojazd do tymczasowych ogrodów działkowych poprzez istniejący zjazd na ul. Taczaka.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, obsługę telekomunikacyjną oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia w terenach: Z.G.5552.KD.G (ul. Taczaka), Z.G.5600.KD.D;
- 2) teren objęty strefą ochronną – teren ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Świerczewo”.

### **Rozdział 4 Ustalenia końcowe**

**§ 108.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) w wysokości 30% dla wszystkich terenów objętych niniejszym planem – z zastrzeżeniem litery b);
- b) 0% dla terenów komunalnych.

**§ 109.** Na obszarze objętym planem uchwalonym niniejszą uchwałą traci moc Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Gumieńce – Derdowskiego”, uchwalony uchwałą Nr XLII/782/05 Rady Miasta Szczecina z dnia 18 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Województwa Zachodniopomorskiego Nr 73 poz. 1549 z 15.09.2005 r.).

**§ 110.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta.

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

Przewodniczący Rady Miasta Szczecin

Bazyli Baran